

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní oceňování nemovitého majetku ve veřejném vlastnictví

Market and Administrative Valuation of Real Estate Property in Public Ownership

Student: Bc. Tereza Wiglaszová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu. Přílohu č. 1, 2, 3 a 4 jsem převzala z uvedených zdrojů.

29. dubna 2011

Bc. Tereza Wiglaszová

OBSAH

1. Úvod	1
2. Oceňování nemovitého majetku v ČR.....	3
2.1 Oceňování a veřejná politika.....	3
2.2 Principy oceňování majetku v ČR.....	4
2.3 Tržní oceňování nemovitého majetku.....	7
2.4 Administrativní oceňování nemovitého majetku.....	10
2.5 Metody oceňování nemovitého majetku.....	12
2.5.1 Nákladová metoda.....	13
2.5.2 Výnosová metoda.....	15
2.5.3 Porovnávací metoda.....	17
3. Ocenění nemovitého majetku na praktickém příkladě	19
3.1 Nález	20
3.1.1 Popis oceňované nemovitosti	21
3.2 Administrativní ocenění.....	22
3.2.1 Ocenění budovy metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu ..	22
3.2.2 Ocenění pozemku.....	28
3.2.3 Ocenění trvalých porostů.....	29
3.2.4 Ocenění venkovní úpravy.....	30
3.2.5 Rekapitulace jednotlivých metod za účelem stanovení administrativní ceny.	31
3.3 Tržní ocenění.....	32
3.3.1 Výnosová metoda.....	32
3.3.1.1 Stanovení hrubé míry kapitalizace.....	32
3.3.1.2 Hodnota stanovená výnosovou metodou.....	35
3.3.2 Porovnávací metoda.....	36
3.3.3 Rekapitulace jednotlivých metod za účelem stanovení tržní hodnoty.....	37
4. Srovnání použitých metod	38
4.1 Srovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění objektu Domov seniorů....	38
4.2 Návrh na zvýšení ziskovosti objektu Domov seniorů	43
4.3 Možné alternativy za účelem zvýšení ziskovosti objektu Domov seniorů z pohledu Slezské Humanity, o.s.	46
4.3.1 Výpočet tržní výnosové hodnoty za účelem zvýšení ziskovosti objektu Domov seniorů	49

4.3.2	<i>Zhodnocení změny tržní výnosové hodnoty objektu Domova seniorů.</i>	50
5.	Závěr	51

SEZNAM LITERATURY

SEZNAM ZKRATEK

PROHLÁŠENÍ O VYUŽÍTÍ VÝSEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

SEZNAM PŘÍLOH

1. Úvod

Ke své diplomové práci jsem si vybrala téma Tržní a administrativní oceňování nemovitého majetku ve veřejném vlastnictví zejména z důvodu zajímavosti daného tématu a rostoucího vlivu této problematiky nejen v oblasti soukromého, ale rovněž veřejného života. Téma diplomové práce se konkrétně zaměřuje na tržní a administrativní ocenění objektu Domova pro seniory, nacházející se v obci Horní Suchá, okres Karviná, která jej má rovněž ve svém vlastnictví. Tržní ocenění je prováděno s ohledem na aktuální situaci nabídky a poptávky na realitním trhu a jeho postup není upraven žádným právním předpisem, zatímco administrativní ocenění se řídí přesně danými pravidly a postupy dle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, a Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, která je každým rokem novelizována. V oblasti veřejného života je ocenění administrativní cenou nezbytné pro správné stanovení základu daně z převodu nemovitosti, daně darovací nebo při převodu majetku z územně samosprávného celku na jiné osoby. Tržní hodnota by se měla co nejvíce přibližovat zjištěné administrativní ceně, aby se tím předcházelo spekulativnímu jednání subjektů. V případě vyměření základu daně z nemovitosti se tato problematika netýká majetku, který je ve vlastnictví obce, a to z důvodu skutečnosti, že daň z nemovitosti je příjmem obecního rozpočtu.

K tématu své diplomové práce budu využívat různorodé zdroje, které by co nejlépe vysvětlovaly danou problematiku a co nejpresněji stanovily administrativní cenu a tržní hodnotu Domova pro seniory. Budu vycházet z tuzemské literatury, z platných zákonů a z internetových zdrojů.

Cílem této práce je nastínit co nejlépe teoretická východiska administrativního a tržního oceňování v ČR a následně je aplikovat na praktickém příkladě nemovitého majetku, který je ve veřejném vlastnictví obce Horní Suchá, okres Karviná. Předmětem ocenění je Domov pro seniory, který obec poskytla do pronájmu Slezské Humanitě, o.s., za účelem poskytování sociálních služeb občanům Moravskoslezského kraje. Nedílnou součástí je také srovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění, jejich výhody a nevýhody včetně použitých metod ke stanovení výsledných hodnot objektu Domova pro seniory. Za důležité je rovněž považováno, z pohledu Slezské Humanity, o.s., navrhnout alternativy na zvýšení ziskovosti tohoto sdružení a identifikovat případné rezervy v souvislosti s pronájmem předmětného objektu.

Součástí diplomové práce je ověření **hypotézy 1**, která zní: „*zjištěná tržní hodnota nemovitého majetku je nižší než cena stanovená administrativním oceněním.*“. Budova je

určená pro sociální účely a je po rekonstrukci, tudíž nepředpokládám vyšší tržní hodnotu než administrativní. Rovněž budu ověřovat **hypotézu 2:** *„výnosová hodnota zjištěná administrativním postupem neodpovídá výnosové hodnotě stanovené tržním postupem.“* Tyto hypotézy se budu snažit na základě vhodných zdrojů a výsledných cen administrativního a tržního ocenění Domova pro seniory potvrdit či vyvrátit.

Během zpracování diplomové práce budu používat **metodu** komparace, díky které zhodnotím a srovnám zjištěnou administrativní cenu a tržní hodnotu předmětného objektu. Dále uplatním **metody** administrativního oceňování (metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu) a tržního oceňování (metoda výnosová a přímého porovnání) ke zjištění výsledných hodnot Domova pro seniory. Nedílnou součástí je rovněž standardní **metoda** statistické analýzy k provedení jednotlivých výpočtů.

V **druhé kapitole** se zaměřím nejen na samotnou charakteristiku administrativního a tržního oceňování v ČR a jeho vztahu k veřejné politice, ale také na definici základních pojmů, které se týkají dané problematiky jako např. nemovitý majetek, stavba, odhadce, znalec a jiné. V jednotlivých podkapitolách budu individuálně charakterizovat způsoby administrativního a tržního oceňování včetně popisu jednotlivých metod, které se používají za účelem zjištění výsledné ceny či hodnoty.

Ve **třetí kapitole** aplikuji teoretická východiska na praktickém příkladě administrativního a tržního ocenění nemovitého majetku, konkrétně Domova pro seniory, který je ve veřejném vlastnictví obce Horní Suchá, okres Karviná.

Ve **čtvrté kapitole** bych se ráda zaměřila na celkové srovnání administrativního a tržního oceňování v ČR. Zhodnotím použité metody a aktuální trendy v této oblasti. Důležitou částí je rovněž návrh alternativ na zvýšení ziskovosti Slezské Humanity, o.s. a doporučení obci Horní Suchá v souvislosti s možnostmi využití předmětného objektu za jiným účelem než-li poskytování sociálních služeb.

2. Oceňování nemovitého majetku v ČR

Oceňování nemovitého majetku je jedna z ekonomických vědních disciplín, která stále prožívá období rozvoje. Obecně se neustále pracuje na zkvalitňování teoretických východisek a metodických postupů, které směřují k tomu, aby výsledky poskytované na základě ocenění majetku co nejvíce odpovídaly zadaným podmínkám a přibližovaly se tak realitě.¹

2.1 Oceňování a veřejná politika

S požadavkem na ocenění majetku se může v běžném životě setkat téměř každý, přičemž potřeba ocenit konkrétní nemovitost se poměrně často vyskytuje v různých situacích. V oblasti veřejné ekonomiky mohou být zadavateli ocenění *úřady*, kdy se nejčastěji jedná o zjištění tržní hodnoty majetku, který má být prodán či převeden na jiné osoby. Dále také *policejní orgány* mohou žádat ocenění pro vlastní vnitřní potřebu při prodeji majetku, popřípadě z důvodu skutečností vyplývajících z vyšetřování trestné činnosti (např. trestný čin proti hospodářské soustavě, hospodářské kázni, proti měně a trestné činy daňové, proti předpisům o nekalé soutěži apod.). I pro *soudy* všech stupňů platí, že mohou zadávat ocenění majetku v případě, že jejich úmyslem je majetek prodat, rovněž také z důvodu občansko-právních sporů, obchodně-právních sporů, obchodně-právní agendy a v neposlední řadě trestné věci. Soudy mohou zadávat ocenění majetku jak z vlastního rozhodnutí, tak na návrh některé ze zúčastněných stran.²

Veřejná ekonomika je velmi široký pojem a obecně se zabývá tou částí národního hospodářství, kde dochází ke smíšení veřejného a soukromého zájmu. Nástrojem realizace veřejné ekonomiky v praxi je veřejná politika.³ Téma této Diplomové práce se zaměřuje na *ocenění objektu Domova seniorů a zjištění tak jeho tržní a administrativní hodnoty*. Tento tzv. "seniorský komplex" je ve vlastnictví obce Horní Suchá, okres Karviná a ocenění této budovy je důležité pro účely účetnictví, daně z nemovitostí, daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ale také pro zjištění tržní a administrativní ceny v případě prodeje či exekuce.

¹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s.r.o. 2009. 7 s., ISBN 978-80-89364-07-7.

² tamtéž, 2009.

³ HALÁSEK, D., *Veřejná ekonomika*. 2. vyd. Opava: Optys. 2007. 13 s. ISBN 80-85819-60-0.

2.2 Principy oceňování majetku v ČR

Smyslem oceňování majetku v ČR je přiřadit předmětu nebo souboru předmětů určitou peněžní hodnotu. **Oceňování** tak představuje souhrnný proces jednotlivých činností, na jehož konci je stanovena výsledná hodnota. **Nemovitý majetek** představuje hodnotově podstatnou část veškerého majetku řady ekonomických subjektů a patří mezi nejčastější předmět oceňování. Nakládání s tímto druhem majetku v sobě zahrnuje různé dílčí úkony. Konečná hodnota⁴ oceňované nemovitosti může být ovlivněna také různými kvantitativními a kvalitativními faktory, mezi které patří např. *znalosti a zkušenosti odhadce, dostupnost informací o oceňované nemovitosti, účel ocenění, výběr vhodných metod pro účely ocenění a jiné.*⁵ Důležitým požadavkem pro rozhodování o rekonstrukcích, výstavbě, nákupu, prodeji, nájmu či pronájmu nemovitostí je zjištění výsledné hodnoty majetku. Hodnoty té samé nemovitosti mohou být různé, záleží na tom, jakou podstatu vyjadřují. Existuje řada hodnot (např. výnosová hodnota, tržní hodnota aj.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.⁶

Ocenění je především otázkou přiměřených vstupních informací, a proto je účelné si shrnout nejdůležitější potřebná data. Podklady pro ocenění je znalec (odhadce) povinen uvést v nálezové části svého znaleckého posudku (odhadu).

Podkladem k ocenění nemovitostí jsou zejména:

- účel a datum ocenění,
- smlouvy k existujícím věcným břemenům,
- vyjádření ke skutečnostem, které mají vliv na tržní hodnotu nemovitosti (např. opravy),
- výpis z katastru nemovitostí (v případě, že je výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel potvrdil, že výpis je stále aktuální),
- kopie příslušné části katastrální mapy (s vyznačením oceňovaných pozemků⁷ odpovídající skutečnosti),
- výpis z pozemkové knihy (zejména pokud se to týká starších staveb⁸),

⁴ Hodnota je ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Stanovuje se zpravidla odhadem.

⁵ Veřejná správa 43/05

⁶ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm s.r.o., 2009. 87 s. ISBN 80-7204-630-0.

⁷ Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně-správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí evidenční, vlastnickou, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití.

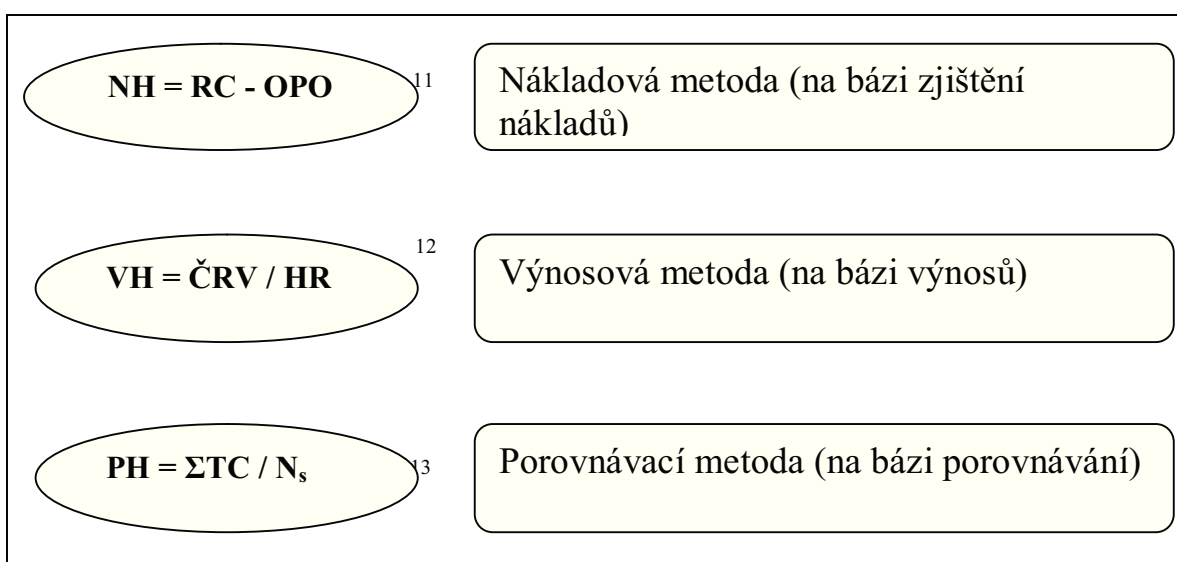
⁸ Stavba je výsledkem stavební činnosti, který lze individualizovat dle druhu účelu a využití.

- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb (pokud možno schválená stavebním úřadem),
- nájemní smlouvy,
- smlouvy o správě nemovitostí⁹,
- smlouvy o službách,
- databáze informací (např. o dosahovaných cenách jednotlivých nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci).¹⁰

V ČR je možné majetek ocenit dvěma způsoby, a to **tržně** a **administrativně**, přičemž *oba tyto způsoby využívají 3 základní metody (přístupy) oceňování*, které se svou podstatou vzájemně odlišují, avšak všechny zjišťují, jaká je cena daného majetku.

Obr. 2.1 uvádí základní metody a principy k určení hodnoty majetku v ČR.

Obr. 2.1: Základní metody a principy k určení hodnoty majetku v ČR



Zdroj: Vlastní zpracování, 2010.

Hlavní rozdíl mezi administrativním a tržním oceňováním spočívá v tom, že u tržního oceňování zjišťujeme **tržní cenu**, což je cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku uskutečněna. Naopak

⁹ Nemovitost je pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.

¹⁰ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm s.r.o., 2009. 90 s. ISBN 80-7204-630-0.

¹¹ Nákladová hodnota (NH) je výsledkem rozdílu mezi reprodukční cenou (RC) a opotřebením (OPO).

¹² Výnosová hodnota (VH) je výsledkem poměru mezi čistým ročním výnosem (ČRV) k hrubé míře kapitalizace (HR).

¹³ Porovnávací hodnota (PH) je poměr sumy realizovaných tržních cen (TC) k počtu porovnávaných nemovitostí (N_s).

u ocenění dle cenového předpisu (vyhláskového) se určuje **administrativní cena** podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a dle platných prováděcích vyhlášek. Tento typ ocenění se používá hlavně při prodeji nemovitostí jako součást *daňového přiznání daně z převodu nemovitostí*.¹⁴

V případě, že chceme zjistit cenu nemovitého majetku, tzn. ocenit tento majetek, je žádoucí se mimo jiné řídit také závaznými právními předpisy, které určují metodiku oceňování nemovitostí.

K 1.1.2011 se v ČR mezi základní právní předpisy, ve znění pozdějších předpisů, v oblasti oceňování řadí:

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška,
- Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník,
- Zákon č.183/2006 Sb., stavební zákon,
- Zákon č.344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR,
- Zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor,
- Vyhláška č.37/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících,
- Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- Zákon č.338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

Ocenění majetku, neboli odhad pro vlastní potřebu, může v ČR provádět prakticky kdokoliv, tzn. subjekty, které k tomu mají potřebné informace a znalosti. V mnoha případech se tak jedná např. o pojišťovny či banky. Pokud však má být odhad odborně správný, musí být zpracován odbornými subjekty, tzn. **odhadcem, znalcem nebo znaleckým ústavem**.¹⁵ Obsah odhadu není striktně vymezen zákonem jako v případě znaleckého posudku, měl by však alespoň obsahovat *popis předmětu ocenění, vlastní ocenění, výrok o ceně a metodickém pohledu na věc a také doklad o odborné způsobilosti odhadce*. **Odhadce** je oprávněn k tomu, aby zpracovával odhady a odborná vyjádření, nikoliv ovšem znalecké posudky. Naopak tomu je v případě znalce, který má oprávnění podávat znalecké posudky, zejména pro potřeby státních orgánů. **Znalec** může být na

¹⁴ Moje reality [online]. 2008, [citace 2010-09-17] Dostupný na [www: <http://www.mojereality.com/showthread.php?threadid=237>](http://www.mojereality.com/showthread.php?threadid=237).

¹⁵ Odhadce je fyzická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru. Znalec je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto skutečností je předsedou krajského soudu jmenována znalcem a zapsána do seznamu znalců, který je veden u příslušného krajského soudu. Znalecký ústav je právnická osoba s obdobnými oprávněními jako soudní znalec a jsou uvedeny v I. oddílu seznamu ústavů.

rozdíl od odhadce trestně odpovědný, pokud zpracuje úmyslně nepravdivý, zkreslený nebo neúplný znalecký posudek.¹⁶

Znalecký posudek dle Zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících by měl minimálně obsahovat:

- nález (obsahující popis zkoumaného majetku a souhrn podkladů a skutečností, ke kterým znalec přihlížel),
- vlastní posudek (zde znalec uvede závěr, ke kterému dospěl),
- znaleckou doložku (znalec ji v písemném posudku připojí na závěr znaleckého posudku)

Znalecké ústavy jsou jmenovány *Ministerstvem spravedlnosti ČR*, který rovněž vede jejich seznamy. V případě, že se jedná o zvlášť obtížné případy, poskytují vědecké posouzení **vědecké znalecké instituce**, které jsou uvedeny ve II. oddílu seznamu ústavů. Mezi tyto instituce patří *státní orgány* (např. ministerstva, Česká národní banka), *vědecké ústavy* (např. ústav Akademie věd ČR nebo výzkumné ústavy), dále pak *vysoké školy a instituce*, které se specializují na znaleckou činnost a jsou zapsané v II. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR.¹⁷

2.3 Tržní oceňování nemovitého majetku

V posledních letech se upřednostňuje tržní oceňování před administrativním, to je dáno skutečností, že např. většina bank přestala používat posudky s administrativními cenami a přešla na stanovování tržních cen nemovitostí, které mají vzhledem k zajištění úvěrů větší vypovídací schopnost. Také notáři při vypořádání dědictví preferují tržní ceny před administrativními. Tržní oceňování v sobě zahrnuje podrobnější znalosti trhu a informace o potenciálu daných nemovitostí. Struktura tržního ocenění by měla obsahovat *vstupní podklady a popis oceňovaných nemovitostí, výpočet věcné, srovnávací a výnosové hodnoty, rizika, která jsou spojená s nemovitostí, analýzu daného nemovitostního trhu a stanovení tržní hodnoty*. **Tržní hodnota (obvyklá cena)** nemovitostí se většinou zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí dostupné, je třeba použít náhradní metodiku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do

¹⁶HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s.r.o. 2009. 16 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

¹⁷ tamtéž, 2009.

její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. *stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit*), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (*zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícími a kupujícími*) ani vliv určité zvláštní obliby (*zejména zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim*). **Vlastní cena („tržní“)** se následně tvoří při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není proto možné ji přesně stanovit. O kolik se pak bude lišit odhadnutá obvyklá cena (tržní hodnota) od ceny tržní, závisí jednak na schopnosti správně odhadnout vývoj nabídky a poptávky na místním trhu s nemovitostmi a na obchodním talentu a vyjednávacích schopnostech prodejce.¹⁸

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, patří zde zejména:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, veřejné zájmy, bezpečnost a ochrana),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, možnosti financování, životní úroveň, situace ve stavebnictví, hospodářský rozvoj, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, standard bydlení, životní styl, vzdělání, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, stáří staveb, technická, ekonomická, morální životnost).¹⁹

Návrh tržní hodnoty nemovitosti vychází z metod, jejichž použití je součástí metodiky **České komory odhadců majetku**. Jedná se o sdružení podnikatelů – odhadců majetku z Čech, Moravy a Slezska. Hlavním posláním je prohlubování kvalifikace členů České komory odhadců majetku a zvyšování kvality služeb, které poskytují v rámci trhu s majetkem, mezinárodní spolupráce ve všech oblastech obchodování s majetkem, spolupráce se státními orgány zabývající se oceňováním majetku (např. ministerstva, výzkumné ústavy), využívání nových poznatků v souvisejících oborech.²⁰

Při tržním oceňování nemovitostí lze zjišťovat několik hodnot, které je možné použít jako podklad pro **odhad** konečné tržní hodnoty nemovitostí (obvyklá cena, tržní hodnota, obecná hodnota). Obecně závazná metodika pro odhad těchto hodnot neexistuje

¹⁸ ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Nakladatelství Ceduk, spol s r.o., 1996. 79s. ISBN 80-902109-0-2.

¹⁹ Stavební klub [online]. 2009, [citace 2010-09-10]. Dostupný na [www:
<http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/>](http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/).

²⁰ Česká komora odhadců majetku [online]. 2010, [citace 2010-09-17]. Dostupný na [www:<http://www.ckom.cz/index.php/cs/uvod-ckom>](http://www.ckom.cz/index.php/cs/uvod-ckom).

(s výjimkou administrativního ocenění). Pro většinu nemovitostí ovšem existují nejčastěji využívané a do určité míry standardizované oceňovací metody.

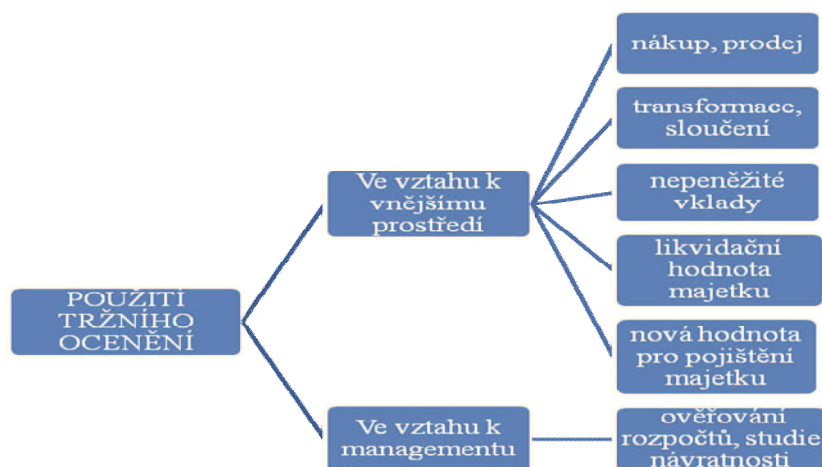
Pro potřeby zjištění tržní hodnoty nemovitého majetku jsou nejčastěji používány tyto metody:

- zjištění administrativní ceny (ve většině případů je pro stanovení tržní hodnoty využíváno ocenění dle cenového předpisu nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti, tzv. věcná hodnota),
- nákladová,
- výnosová,
- kombinace výnosové a nákladové,
- porovnávací.

Konečný pohled na tržní hodnotu ovlivňuje také účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek prezentován a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude využit. Je nutné si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je *odhad hodnoty nemovitosti*, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Tržní hodnota je v podstatě ideál, ke kterému se znalci a odhadci snaží přiblížit.²¹

Následující obr. 2.2 popisuje využití tržního ocenění v ČR z pohledu jakéhokoliv subjektu.

Obr. 2.2: Využití tržního ocenění v ČR z pohledu jakéhokoliv subjektu



Zdroj: HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi, 1. vyd. Brno: DonauMedia, s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7, str.19.

²¹ Stavební klub [online]. 2009, [citace 2010-09-10]. Dostupný na [www: <http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/>](http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/).

2.4 Administrativní oceňování nemovitého majetku

Administrativní ocenění je na rozdíl od tržního vysoce standardizováno a řídí se přesně daným postupem včetně všech používaných koeficientů. Při tomto způsobu ocenění se řídíme **Zákonem č.151/1997 Sb., o oceňování majetku**, a dále **Vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška**, která vymezuje, jak má odhadce postupovat při administrativním oceňování. Výsledkem administrativního ocenění je zjištění tzv. **administrativní ceny**²², která má různé účely využití a jejíž výpočet je prováděn dle závazných a pevně daných pravidel.

Použití vyhláškového ocenění:

- pro daň z převodu nemovitostí,
- pro daň dědickou,
- pro zvláštní účely (např. investiční fondy),
- v případě dohody obou stran.

V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti (např. hlavní stavby, vedlejší stavby, venkovní úpravy, pozemky) včetně popsané konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí, lokalizace v daném území, stáří a stavebně technický stav k datu ocenění. V ČR se v případě administrativního oceňování soubor nemovitostí oceňuje **vícesložkově**, zatímco v zahraničí jako **jedna složka**, to znamená, že zde nedochází k samostatnému ocenění pozemku, stavby, venkovní úpravy a jiné, ale že se daný soubor nemovitostí ocení jako celek.

Nemovitosti se dle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, člení na:

- pozemky,
- stavby,
- trvalé porosty.

V případě **ocenění pozemků** administrativním způsobem je nutné zjistit, o jaký typ pozemku se jedná.

²² Administrativní cena je cena majetku zjištěná dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, a platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR (aktuálního cenového předpisu) k datu ocenění.

Dle § 9, Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemky člení na:

- stavební (je nutné zjistit v územním plánu, zda se jedná o nezastavěné pozemky určené k zastavění nebo o zastavěné plochy nádvoří, staveniště, zahrady a ostatní plochy či skutečně zastavěné pozemky),
- zemědělský (orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost),
- lesní (plní funkci lesa nebo bez ohledu na katastr nemovitostí je pozemek zalesněn),
- vodní nádrže a vodní toky (oceňují se cenami, které jsou stanoveny Vyhláškou č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška),
- jiné pozemky (neplodná půda, strže, rokle, bažiny, močály).²³

Stavební pozemek je možné ocenit pomocí *cenové mapy*²⁴ v případě, že ji daná obec vydala. Tuto cenovou mapu schvaluje obecní zastupitelstvo a o jejím vzniku dává na vědomí Ministerstvu financí ČR. Další způsob ocenění stavebního pozemku je uveden ve **Vyhlášce č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška**.

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou *výnosovým způsobem* dle *bonitovaných půdně ekologických jednotek* (dále jen BPEJ)²⁵. Téměř každý zemědělský pozemek má přiřazený kód BPEJ a ke každému kódu je přiřazena částka za m².²⁶ Jestliže daný zemědělský pozemek není bonitován (uvedeno ve Výpise z katastru nemovitostí), ocení se základní cestou uvedenou ve *Vyhlášce č.412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků*.

Lesní pozemek se oceňuje *výnosovým a porovnávacím způsobem* podle plošně převládajících souborů lesních typů (dále jen SLT).²⁷

Pro účely administrativního **ocenění staveb** je rovněž nutné vymezit, o jaký typ stavby se jedná.

²³ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 5s. ISBN 978-80-7208-828-7.

²⁴ Cenová mapa je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami. Obec ji vydává na základě obecně závazné vyhlášky.

²⁵ BPEJ je pětimístný číselný kód, který souvisí se zemědělskými pozemky. Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. Právním předpisem, kterým se stanovuje charakteristika BPEJ je Vyhláška Ministerstva zemědělství č.327/1998 Sb.

²⁶ Základní cena dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, §29, odst. 1 daného zemědělského pozemku se upraví o přírážky a srážky podle přílohy č. 23 (oceňovací vyhláška) a vynásobí se koeficientem prodejnosti (Kp).

²⁷ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 6 s. ISBN 978-80-7208-828-7.

Dle § 3, Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely oceňování stavby člení na:

- stavby pozemní (zde zařazujeme budovy a venkovní úpravy),
- stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní, vodní, věže, stožáry aj.),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby (např. jezy na řece).

Stavby se oceňují *nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou*. U některých typů staveb je možná také *kombinace nákladové a výnosové metody*. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečností se vychází ze skutečného stavu.²⁸

Trvalé porosty nemají nic společného s pozemkem, jedná se pouze o rostliny a jednotlivé typy stromů.

Dle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 14 se **trvalé porosty za účelem ocenění** člení na:

- lesní porost,
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu,
- okrasné rostliny.²⁹

U **lesního porostu** se vychází ze skupin dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu (jinou hodnotu má např. smrk, jedle) dále z rozlohy porostu (na kolik m² se porost nachází), věku dřevin, bonitních stupňů (kvalita porostu), obmýtlí (období, v jehož průběhu se mají lesní porosty stejné hospodářské skupiny těžit) a zakmenění (hustota porostu, ideální je 100% zakmenění).

2.5 Metody oceňování nemovitého majetku

Jak již bylo zmíněno, v ČR se k zjištění tržní či administrativní hodnoty majetku využívají **3 základní metody (přístupy) ocenění**. Jsou však možné i kombinace těchto metod.

²⁸ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 4s. ISBN 978-80-7208-828-7.

²⁹ Lesní porost se dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, §15 oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, §16 výnosovým způsobem a to podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru či způsobu založení jejich porostu. Okrasné rostliny se dle výše zmíněného paragrafu oceňují nákladovým způsobem.

Mezi základní okruhy oceňovacích přístupů patří:

- nákladové přístupy (založené na ocenění nezbytných nákladů vynaložených na pořízení nemovitosti),
- výnosové přístupy (vycházejí z analýzy výnosů nebo jiných pravidelně dosažitelných příjmů z majetku, např. nájemné),
- porovnávací přístupy (hodnota nemovitosti se např. stanovuje pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí v dané lokalitě).

2.5.1 Nákladová metoda

Metoda stanovení věcné hodnoty vychází z principu reprodukce, to znamená, že „informovaný“ kupující by za majetek zaplatil více, než by byla cena, za kterou by mohl získat obdobný majetek nebo vybudovat podobný majetek. Vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Ocenění nákladovou metodou může být podkladem při rozhodování, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější existující nemovitost koupit, nebo vybudovat nemovitost novou. Tato metoda podává celkově nejspolehlivější obraz o hodnotě staveb, novějších aktiv, účelových budov, speciálních inženýrských staveb, systémů a speciálních strojů a zařízení.³⁰ V podstatě je založená na technickém pohledu na nemovitý majetek a jejím výsledkem je výše zmíněná tzv. **věcná hodnota**, která by měla vykazovat, *kolik činí současné celkové náklady na znovuvybudování oceněné nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.*

$$NH = RC - OPO^{31} \quad (2.3)$$

Ke stanovení věcné hodnoty je nutné rovněž zjistit velikost *obestavěného prostoru stavby* dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, viz. vzorec č.2.4.

³⁰ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 233 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

³¹Nákladová hodnota zjištěná nákladovou metodou (NH) je rozdíl mezi velikostí reprodukční ceny (RC) a opotřebením stavby (OPO).

$$OP = OP_s + OP_v + OP_z \quad (2.4)$$

OP.....obestavěný prostor

OP_s.....obestavěný prostor spodní stavby

OP_v....obestavěný prostor vrchní stavby

OP_z.....obestavěný prostor zastřešení

Pro zjištění *základní ceny upravené* je nutné vynásobit základní cenu platnou pro daný druh stavby s příslušnými koeficienty. V případě, že stavbu nelze z hlediska jejího účelu užití zařadit mezi stavby oceňované dle § 4 - § 11, Vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, je tato stavba oceněna dle §3 budovy a haly a základní cena upravená se zjistí dle následujícího vzorce č.2.5.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p^{32} \quad (2.5)$$

Opotřebení stavby vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. K tomu, aby bylo možné určit opotřebení, je nutné znát výši *reprodukční ceny*, která se zjistí níže uvedeným způsobem.

$$RC = ZCU \times OP^{33} \quad (2.6)$$

Výsledná reprodukční cena se následně vynásobí mírou opotřebení, pomocí které je možné stanovit konečné opotřebení stavby, viz. vzorec č.2.7.

$$OPO = MOPO \times RC^{34} \quad (2.7)$$

³² Základní cena upravená (ZCU) je výsledkem součinu základní ceny (ZC) a koeficientu přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce uvedený v příloze č.4 (K1), koeficientu přepočtu základní ceny dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části (K2), koeficientu přepočtu základní ceny dle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části (K3), koeficientem vybavení stavby (K4), koeficientem polohovým dle přílohy č.4 (K5), koeficientem změny cen staveb dle přílohy č.34 (K_i) a koeficientem prodejnosti uvedeným v příloze č.39 (K_p).

³³ Reprodukční cena (RC) uvádí, za kolik bychom postavili stavbu novou a zjistí se vynásobením základní ceny upravené (ZCU) a velikostí obestavěného prostoru (OP).

³⁴ Opotřebení stavby (OPO) se vypočítá součinem míry opotřebení (MOPO) a reprodukční ceny (RC).

Vyhláška č.3/2008 Sb., vymezuje *typy nemovitostí*, které se oceňují *nákladovým způsobem* pro účely administrativního oceňování. Tyto typy nemovitostí jsou vymezeny v § 3 až § 21.

Mezi nemovitosti oceňované nákladovým způsobem patří:

- Budova a hala (§ 3),
- Inženýrská a speciální pozemní stavba (§ 4),
- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§ 5),
- Rekreační a zahrádkářská chata (§ 6),
- Vedlejší stavba (§ 7),
- Garáž (§ 8),
- Studna (§ 9),
- Venkovní úprava (§ 10),
- Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení (§ 11),
- Kulturní památka (§ 12),
- Byt a nebytový prostor (§ 13),
- Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo (§ 14),
- Rozestavěná stavba (§ 15),
- Stavba určená k odstranění (§ 16),
- Jiná stavba (§17),
- Stavba bez základů (§ 18),
- Stavba z více konstrukčních systémů (§ 19),
- Stavba s víceúčelovým využitím (§ 20),
- Opotřebení stavby (§ 21).³⁵

2.5.2 Výnosová metoda

Příjmová (výnosová metoda) odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů z vlastnictví, které z něho lze získat, to znamená *od výnosové schopnosti majetku*. Budoucí příjmy, neboli užitek plynoucí z dané nemovitosti, jsou zde představovány *budoucími výnosy* (např. nájem³⁶), které lze od nemovitosti očekávat. *Výnosové ocenění se*

³⁵BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 18s. ISBN 978-80-7208-828-7.

³⁶ Nájemné je úplata, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli dle nájemní smlouvy.

tedy provádí u staveb, které jsou pronajaty. Čistý výnos z nájemného je pak hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti.³⁷

V rámci oceňování výnosovým způsobem se rozlišují 3 druhy nájemného, a to:

- ekonomické nájemné (nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos, který byl do pořízení bytu vložen),
- nákladové nájemné (nájemné, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl vložen do pořízení dané nemovitosti),
- obvyklé nájemné (nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby uvedenou v Zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).³⁸

Dále je rovněž důležité vymezit plnění, která se poskytují v souvislosti s užíváním bytu. Tato plnění jsou definována v Občanském zákoníku. Jedná se o *ceny za ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávky vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizací, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a další služby*, na kterých se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Peněžní částka hrazená nájemcem bytu, která nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu, je charakterizováno jako **přijaté nájemné**. **Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti** jsou náklady pronajímatele, které musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím (pronajímáním) nemovitosti.³⁹

Výsledkem příjmové metody je **výnosová hodnota**.⁴⁰ Výpočet se provádí zpětně, tzn. *součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti*. Pokud by v případě administrativního ocenění vyšla záporná výnosová hodnota nebo náklady nižší než 40 % ročního nájmu, pak se uvádí jako výchozí hodnota ročního nájmu sníženého o nákladové položky 40 %. Výnosovou hodnotu stanovenou administrativním způsobem je možné zjistit dle vzorce č. 2.8.

³⁷ Oceňování nemovitostí [online]. 2010, [citace 2010-09-04]. Dostupný na [www:<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=_teorie001>](http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=_teorie001).

³⁸ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 208 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

³⁹ tamtéž, 2009.

⁴⁰ Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos.

$$CV = RN / HR^{41} \quad (2.8)$$

Dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška se kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňují stavby uvedené v § 22 a § 23. Tímto způsobem se oceňují stavby, které jsou zcela nebo zčásti pronajaty. Jedná se např. o bytové domy nebo administrativní budovy.⁴² Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází ze snahy co nejvíc přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, protože tržní hodnota zohledňuje jak náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopná vyprodukovat. Výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z ceny zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti, to znamená, že se zde zohledňují příležitosti či negativní vlivy v okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.⁴³

2.5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací přístup odráží aktuální situaci na trhu a dle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku je to jeden ze způsobů, jak zjistit tržní hodnotu daného majetku. Tato metoda vychází z porovnávání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnávací přístup dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je však zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Velký vliv na kvalitu porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.⁴⁴

U movitých věcí je cenové porovnávání jednodušší vzhledem k tomu, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově ve větším počtu. Existuje zde rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny movitých věcí nových a obvykle i použitých. Naproti tomu **nemovitosti** přemístitelné nejsou. Cena nemovitosti je tak velmi závislá na její poloze. Vliv polohy na cenu je velmi důležitý, a je tudíž výhodnější porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných lokalitách.

⁴¹ Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV) se vypočítá jako poměr ročního nájemného (RN) k hrubé míře kapitalizace v procentech (HR).

⁴² BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 18s. ISBN 978-80-7208-828-7.

⁴³ Studijní databáze cen nemovitostí [online]. 2011, [citace 2011-03-05]. Dostupný na [www.<http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=12d539df27162152c259fdc3f1602132&clanek=30&PHPSESSID=12d539df27162152c259fdc3f1602132>](http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=12d539df27162152c259fdc3f1602132&clanek=30&PHPSESSID=12d539df27162152c259fdc3f1602132), 2010.

⁴⁴ BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 123 s. ISBN 978-80-7204-615-7.

V případě tržního oceňování srovnávací metodou je nutné rozlišovat *nemovitost oceňovanou*, což je nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit, a *nemovitost srovnávací*, u které známe cenu i její parametry. Utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech se nazývá **databáze nemovitostí**. Tento soubor obsahuje informace o obci, poloze nemovitosti v obci, o ceně nemovitosti, její velikosti, technickém stavu aj.⁴⁵ Pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou je žádoucí získat potřebné množství vstupních dat.

Mezi podklady pro cenové porovnávání patří:

- tržní ceny nemovitostí (údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné nebo mohou být zkresleny),
- realitní inzerce (zde je nutné si uvědomit, že cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji),
- cenové mapy pozemků (měly by být zpracovávány dle skutečně dosahovaných cen),
- vlastní databáze znalce (je nezbytné, aby si odhadce vedl vlastní databázi cen a nájemného).

Další skutečností je také to, že stavby zpravidla nejsou totožné, avšak velmi blízká podobnost je u bytů stejné kategorie a velikosti. Tato metoda je rovněž vhodná pro výpočet administrativní hodnoty rodinných domů, rekreačních chalup či domků, kromě těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, do 1 100m³ obestavěného prostoru.⁴⁶

Dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, se *porovnávacím způsobem* oceňují nemovitosti uvedené v § 24 až § 26a. Tyto typy nemovitostí mohou být za podmínek uvedených v oceňovací vyhlášce oceněny rovněž *nákladovým způsobem*.

Mezi nemovitosti oceňované porovnávacím způsobem patří:

- Garáž (§ 24),
- Byt ve vícebytovém domě (§ 25),
- Rekreační chata a zahrádkářská chata (§ 26),
- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§ 26a).⁴⁷

K tomu, aby bylo možné stanovit hodnotu těchto staveb, je nutné zjistit velikost obestavěného prostoru⁴⁸ a cenu upravenou, viz. vzorec 2.10.

⁴⁵Studijní databáze cen nemovitostí [online]. 2011, [citace 2011-03-05]. Dostupný na [www: <http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=teorie001>](http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=teorie001).

⁴⁶BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 30s. ISBN 978-80-7208-828-7.

⁴⁷tamtéž, 2011.

$$CU = IPC \times I^{49} \quad (2.10)$$

Ke zjištění základní ceny upravené je rovněž žádoucí vypočítat index cenového porovnávání, který se stanoví níže uvedeným způsobem.

$$I = I_T \times I_P \times I_V^{50} \quad (2.11)$$

Výsledná hodnota dané stavby zjištěná metodou porovnávací se zjistí dle vzorce č. 2.12.

$$PH = CU \times OP^{51} \quad (2.12)$$

3. Ocenění nemovitého majetku na praktickém příkladě

Administrativním a tržním předmětem ocenění je objekt **Domov pro seniory Slezské Humanity**, občanské sdružení (dále jen o.s.). Tato nemovitost se nachází v Moravskoslezském kraji na území obce Horní Suchá, okres Karviná a je rovněž v jejím vlastnictví. *Budova byla uvedena do provozu dne 01.07.2009.* Domov se nachází v centru územně samosprávného celku s dostupností občanských služeb. Katastrální území (dále jen k.ú.) Horní suchá je přístupné z Ostravy, Karviné, Havířova, Orlové a Českého Těšína jak vlakem, tak autobusovou dopravou.

Obec tuto budovu pronajala Slezské Humanitě, o.s., za účelem poskytování **sociálních služeb** nejen občanům Horní Suché, ale také obyvatelům jiných měst či obcí Moravskoslezského kraje. Uzavřená nájemní smlouva je zvláštní tím, že obci poskytuje sociální služby, tzn., že *11 lůžek si garantuje obec Horní Suchá pro své občany a 19 lůžek slouží pro občany Moravskoslezského kraje, spádové oblasti Slezsko.*⁵² V případě neporušení podmínek této smlouvy je výše nájemného, které hradí občanské sdružení obci, zanedbatelné a činí **100 Kč/rok**. Pro účely ocenění se však nejedná o cenu obvyklou⁵³ (pravidelně se opakující v daném místě a čase), která by byla vhodná pro zjištění výnosové

⁴⁸ Obestavěný prostor (OP) se zjistí jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (OPs), obestavěného prostoru vrchní stavby (OPv) a obestavěného prostoru zastřešení (OPz).

⁴⁹ Cena upravená (CU) se zjistí součinem indexované průměrné ceny (IPC) a indexem cenového porovnání (I).

⁵⁰ Index cenového porovnávání (I) je součinem indexu trhu (It), indexu plochy (Ip) a indexu konstrukce a vybavení (Iv).

⁵¹ Porovnávací hodnota (PH) je výsledkem zjištění hodnoty majetku porovnávacím způsobem a vypočítá se součinem ceny upravené (CU) a velikostí obestavěného prostoru (OP).

⁵² Slezská Humanita [online]. 2011, [citace 2011-01-05]. Dostupný na [www: <http://www.slezskahumanita.cz/domov-pro-seniory-horni-sucha.htm>](http://www.slezskahumanita.cz/domov-pro-seniory-horni-sucha.htm).

⁵³ Obvyklou cenou se dle zákona č.151/1997 Sb., oceňování majetku rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

schopnosti výše zmíněné nemovitosti. Nájemné je proto stanoveno ve výši **273 300 Kč/rok** na základě dohody smluvních stran za užívání předmětu nájmu v případě porušení některých z podmínek uvedených ve smlouvě. Uzavřená nájemní smlouva je stanovena na dobu určitou (15 let). Slezská Humanita, o.s., je rovněž povinna pololetně informovat obec Horní Suchá o dispozici s volnými lůžky. Obec dále umožnila pronájem kotelny *firmě PROENERGO TRADE, s.r.o., která na základě uzavřené písemné smlouvy s obcí zajišťuje dodávku tepla a teplé vody v Domově pro seniory, který užívá Slezská humanita na základě uzavřených smluv mezi těmito smluvními stranami.* Obě smluvní strany si tak musely samostatně dojednat podmínky vstupu do kotelny a dodávek tepla a teplé vody. Výše nájemného, které odvádí firma PROENERGO TRADE, s.r.o., obci Horní Suchá, činí **12 000 Kč/rok**. Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti činí ke dni ocenění obvyklá cena **285 300 Kč**.

3.1 Nález

Jak již bylo zmíněno, obec a k.ú. Horní Suchá po provedených stavebních úpravách, které trvaly asi 3 měsíce, předala dne 01.07.2009 do nájmu Slezské Humanitě, o.s., nebytový prostor s pozemkem v Horní Suché, který je nyní využíván jako Domov seniorů. Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné západní části a rovněž v blízkosti centra obce *na ulici Vnitřní, číslo popisné (dále jen č.p.) 921* a je přímo přístupná z místní komunikace. Okolní zástavbu tvoří vesměs rodinné domy.

Oceňovaný objekt byl v roce 1953 účelově postavený a následně užívaný jako mateřská škola ve vlastnictví obce. V letech 1992-2002 byla nemovitost na základě stavebního povolení zrekonstruována na regenerační středisko. V souvislosti s tím došlo také ke změně vlastníka z územně samosprávného celku na fyzickou osobu. V roce 2003 byl tento objekt opět získán do vlastnictví obce Horní Suchá a tato skutečnost trvá dosud. Před provedenou rekonstrukcí, která proběhla v druhé polovině roku 2009 na náklady obce za účelem pronájmu a následného poskytování sociálních služeb, byla stavba několik let nevyužívána, a tudíž ve velmi zanedbaném technickém stavu.

V současné době je možné dle fotodokumentace uvedené v příloze č.1 diplomové práce vysledovat, že se jedná o **zcela zrekonstruovanou nemovitost**, a vzhledem k tomu, že jsou v budově ubytovány osoby imobilní s omezenou schopností pohybu, řešení jejich ubytování spadá pod *domy s pečovatelskou službou*.

Mezi stěžejní podklady pro účely zpracování administrativního a tržního ocenění výše zmíněného objektu patří:

- výpis z katastru nemovitostí,
- nájemní smlouva o pronájmu nebytového prostoru včetně pozemku uzavřená mezi obcí Horní Suchá a Slezskou Humanitou, o.s.,
- grafický zakres zrekonstruované stavby v měřítku 1:100,
- protokol o převzetí prostor,
- zpráva o hospodaření Domova seniorů za období let 2009-2010,
- kompletní rozpočet určený pro stavební úpravu objektu,
- zpráva požární ochrany ke stavebnímu řízení,
- osobní prohlídka,
- konzultace s vedením objektu Domova seniorů a s příslušnými zaměstnanci obecního úřadu v Horní Suché, okres Karviná.

3.1.1 Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaný stavební pozemek, **parcelní číslo 180/1 o výměře 5 772m²**, je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku *ostatní plocha* a jedná se o parkovou úpravu sloužící pro klienty Domova seniorů. Dále je rovněž předmětem ocenění pozemek, **parcelní číslo 179**, který je evidován v katastru nemovitostí jako *zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 546m²*. Na tomto pozemku je **stavba č.p. 921**, jehož skutečně *zastavěná plocha činí 1 205,71m²*. Vše se nachází v obci a zároveň také v k.ú. Horní Suchá a je rovněž v jejím vlastnictví.⁵⁴

V současné době je zrekonstruovaný objekt obdélníkového půdorysu s valbovou střechou celý podsklepený, se 2 nadzemními podlažími (dále jen NP) a půdním prostorem, který je využíván pro drobný, zrovna nepoužívaný, movitý majetek. Hlavní vstup je zastřešen, konstrukce přístřešku je ukončena balkónovým ozdobným zábradlím se zděnými sloupky. Přístřešek je podepřen 4 sloupy s oblouky. Z obou bočních stran jsou vstupy v úrovni 1.NP zastřešené balkonovou konstrukcí. Balkonové zábradlí je ozdobné, kovové do zděných sloupků. Střecha je nově oplechovaná se zcela novým nátěrem. Stropy jsou rovné a jejich výška se u jednotlivých podlaží nepatrně liší. V celé budově je ústřední topení, hnědá plastová okna a keramická dlažba. Celkem se zde nachází **13 pokojů** k ubytování maximálně **30 klientů**.

⁵⁴ Výpis z katastru nemovitostí [online]. 2011, [citace 2011-01-15]. Dostupný na [www: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>](http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx), 2011.

V **1. NP**, jehož skutečně zastavěná plocha podlaží činí **420,97m²** a výška stropu **3,64m**, jsou pokoje pro max. 18 klientů, sesterna, sociální zařízení, sklad čistého prádla a výdejna stravy. Ve **2. NP** o podlahové ploše **399,05m²** je možné nalézt pokoje pro max. 12 klientů s omezenou schopností pohybu, výdejnu stravy, sklad čistého prádla, denní místnost a sociální zařízení. Výška stropu činí **3,36m**. Dále se zde nachází centrální chodba ukončená dvěma výstupy na terasy nad bočními vchody. **1.podzemní podlaží** (dále jen PP), jehož zastavěná plocha činí **385,69m²**, je charakterizována jako technická místnost a jedná se o prostor pro kotle na zemní plyn o součtovém výkonu do 140 kilowatt (dále jen kW) a kotel na dřevní odpad. Dále jsou zde umístěny sklady, šatny, dílny údržby, exit místnost, prádelna a sociální zařízení. Výška stropu je v tomto podlaží nejnižší a činí **3,07m**. Hygienické místnosti umístěny v této budově jsou vybaveny pákovou baterií, zásobníkem na papírové ručníky, dávkovačem tekutého a desinfekčního mýdla a držákem toaletního papíru.

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt, který je po provedených stavebních úpravách v mimořádně dobrém stavu, výpočet opotřebení bude proveden pomocí **analytické metody**.⁵⁵

3.2 Administrativní ocenění

Jak již bylo výše zmíněno, pro zjištění administrativní ceny nemovitého majetku (Domova seniorů) je nutné se řídit **Zákonem č.151/1997 Sb., o oceňování majetku**, přičemž konkrétní postupy pro zjištění výsledné hodnoty jsou uvedeny v aktuální **Vyhlášce č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášce**. Odkazy na přílohy v textu se týkají výše uvedené vyhlášky.

3.2.1 Ocenění budovy metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu

Vzhledem k tomu, že se jedná o budovu, která je kompletně pronajímána, postup ocenění je uveden v § 22, **Vyhlášce č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášce**, a dané ocenění proběhne metodou **kombinace nákladového a výnosového způsobu**.⁵⁶

⁵⁵ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 95s. ISBN 978-80-7208-828-7.

⁵⁶ tamtéž, 2011.

Nákladové ohodnocení budovy (§ 3 Budova a hala, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška)

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.PP: \quad 385,69\text{m}^2 \times 3,07\text{m} = 1\,184,0683\text{m}^3$$

$$1.NP: \quad 420,97\text{m}^2 \times 3,64\text{m} = 1\,532,3308\text{m}^3$$

$$2.NP: \quad 399,05\text{m}^2 \times 3,36\text{m} = 1\,340,8080\text{m}^3$$

$$\text{Součet} \quad 1\,205,71\text{m}^2 \quad 4\,057,2071\text{m}^3$$

$$\text{Průměrná výška podlaží (dále jen } v\text{):} \quad v = 4\,057,2071 / 1\,205,71 = 3,36\text{m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží (dále jen PZP):} \quad \text{PZP} = 1\,205,71 / 3 = 401,90\text{m}^2$$

Obestavěný prostor

$$\text{Spodní stavba (1.PP):} \quad 385,69\text{m}^2 \times 3,07\text{m} \quad = 1\,184,0683\text{m}^3$$

$$\text{Vrchní stavba (1 NP + 2 NP):} \quad 420,97\text{m}^2 \times 3,64\text{m} + 399,05\text{m}^2 \times 3,36\text{m} = 2\,873,1388\text{m}^3$$

$$\text{Zastřešení:} \quad 392,89\text{m}^2 \times 3,70 \times 0,5 \quad = \underline{726,8465\text{m}^3}$$

$$OP = OP_s + OP_v + OP_z^{57} \quad = 4\,784,0536\text{m}^3$$

Výpočet koeficientu konstrukce a vybavení K_4 dle přílohy č.15, Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)^{58}$$

$$K_4 = 1 + [(0,54 \times 0,03) + (0,54 \times 0,036) + (0,54 \times 0,051) + (0,54 \times 0,021) + (0,54 \times 0,043) + (0,54 \times 0,014)]$$

$$K_4 = 1,1053$$

V příloze č.2 diplomové práce je dále uveden konkrétní postup pro zjištění K_4 .

⁵⁷ Obestavěný prostor (OP) je součtem obestavěného prostoru spodní stavby (OPs), obestavěného prostoru vrchní stavby (OPv) a obestavěného prostoru zastřešení (OPz).

⁵⁸ Při výpočtu koeficientu konstrukce a vybavení (K_4) představují 1 a 0,54 konstanty, zatímco n je součtem objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č.15 v tabulce č.1 pro budovy, s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedené tabulky.

Zjištění základní ceny upravené a reprodukční ceny

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i^{59}$$

$ZC = 2\,239 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru (příloha č.2, typ I,)

$K_1 = 0,939$ (příloha č.4)

$K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP = 0,92 + 6,60 / 303,60 = 0,9417391$ (§ 3, odst. č.3, oceňovací vyhláška)

$K_3 = 2,10 / v + 0,30 = 2,10 / 3,38 + 0,30 = 0,921301775$ (§ 3 odst. č.3, oceňovací vyhláška)

$K_4 = 1,1053$ (příloha č.15)

$K_5 = 0,85$ (příloha č.14)

$K_i = 2,080$ (příloha č.38)

$$ZCU = 2\,239 \times 0,939 \times 0,9417391 \times 0,921301775 \times 1,1053 \times 0,85 \times 2,080$$

$$ZCU = 3\,564,631386 \text{ Kč}$$

Pro výpočet věcné hodnoty je rovněž žádoucí zjistit velikost reprodukční ceny, která vypovídá o tom, za kolik by bylo možné pořídit si stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení (např. reprodukční cena 40 let starého rodinného domu činila 4 500 000 Kč, tzn., že se jedná o hodnotu, za kterou by byl nyní postaven jako nový).⁶⁰

$$RC = ZCU \times OP^{61}$$

$$ZCU = 3\,564,631386 \text{ Kč}$$

$$OP = 4\,784,0536 \text{ m}^3$$

$$RC = 3\,564,631386 \times 4\,784,0536$$

$$RC = 17\,053\,387,61 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení analytickou metodou (příloha č.15, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška)

Velikost míry opotřebení analytickou metodou se zjistí porovnáním skutečného stáří a předpokládané životnosti jednotlivých konstrukčních prvků v budově, a to

⁵⁹ Základní cena upravená (ZCU) je násobkem základní ceny (ZC), koeficientu přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce (K_1), koeficientu přepočtu ZC dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží (PZP) v objektu (K_2), koeficientu přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží (v) v objektu (K_3), koeficientu vybavení stavby (K_4), koeficientu polohový (K_5) a koeficientu změny cen staveb, který se vztahuje k cenové úrovni roku 1994 (K_i).

⁶⁰ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s.r.o. 2009. 25 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

⁶¹ Reprodukční cena (RC) je součinem základní ceny upravené (ZCU) a obestavěného prostoru (OP).

důkladnou osobní prohlídkou. Vzhledem k tomu, že oceňovaná nemovitost byla postavena v roce 1953 a poslední rekonstrukce proběhla v roce 2009, skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení se může lišit.

Následující tabulka 3.2 uvádí strukturu výpočtu míry opotřebení analytickou metodou.

Tab.3.2: Struktura výpočtu míry opotřebení analytickou metodou

Druh konstrukčního prvku	Konstrukce a vybavení			$\sum_{i=1}^n [(B_i/C_i) \times 100 A_i]$
	skutečné stáří	předpokládaná životnost	objemové podíly	
základy včetně zemních prací	57	150	0,062	0,02356
svislé konstrukce	57	150	0,154	0,05852
stropy	57	150	0,082	0,03116
zastřešení mimo krytinu	57	90	0,062	0,039266667
krytiny, střecha	2	60	0,03	0,001000000000
klempířské konstrukce	2	50	0,007	0,00028
úpravy vnitřních povrchů	2	60	0,071	0,00236666667
úpravy vnějších povrchů	2	40	0,034	0,0017
vnitřní obklady keramické	2	40	0,03	0,0015
schody	57	120	0,028	0,0133
dveře	2	50	0,036	0,00144
vrata	-	-	-	-
okna	2	50	0,051	0,002040000000
povrchy podlah	2	30	0,031	0,002066667
vytápění	2	50	0,049	0,00196
elektroinstalace	2	40	0,056	0,002800000000
bleskovod	2	40	0,003	0,00015
vnitřní vodovod	2	40	0,031	0,00155
vnitřní kanalizace	2	50	0,03	0,0012
vnitřní plynovod	2	40	0,003	0,00015
ohřev teplé vody	2	30	0,021	0,0014
vybavení kuchyní	2	20	0,017	0,001700000000
vnitřní hygienická zařízení	2	35	0,043	0,002457142857
výtahy	2	40	0,014	0,0007
instalační prefabrikáty	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	0,192267143
Míra opotřebení v %	-	-	-	19,20 %

Zdroj: Vlastní zpracování, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, rok 2011.⁶²

⁶² Míra opotřebení (MOPO) analytickou metodou se vypočítá jako poměr skutečného stáří konstrukcí a vybavení (B_i) a předpokládané celkové životnosti příslušné konstrukce a vybavení (C_i) a dále následným součinem s objemovými podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení (A_i).

Z tabulky 3.2 lze vysledovat, že se jedná o zrekonstruovanou budovu, která se nachází v mimořádně dobrém stavu. Vzhledem k těmto skutečnostem je míra opotřebení nízká a činí pouze **19,20 %**. Výslednou velikost opotřebení zjistíme vynásobením a následnou sumarizací výše zjištěných hodnot.

$$OPO = MOPO \times RC^{63}$$

$$OPO = 0,192267143 \times 17\,053\,387,61$$

$$OPO = 3\,278\,806,114 \text{ Kč}$$

Objekt Domov seniorů – výsledná věcná cena neboli nákladová hodnota

$$NH = RC - OPO^{64}$$

$$NH = 17\,053\,387,61 - 3\,278\,806,11$$

$$NH = 13\,774\,581,50 \text{ Kč}$$

Výnosové ohodnocení budovy (§ 23, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška,)

Vzhledem k tomu, že je oceňovaná nemovitost zcela v pronájmu, je nutné vzít v úvahu všechny okolnosti, které mohou nájemní cenu ovlivnit.

Níže uvedená tabulka 3.3. zobrazuje strukturu přijatého ročního nájmu obcí Horní Suchá.

Tab.3.3: Struktura přijatého ročního nájmu obcí Horní Suchá (v Kč)

Nájemce	Předmět pronájmu	Pronajímatel	Přijatý roční nájem
Slezská Humanita, o.s.	Domov seniorů včetně pozemku	Obec Horní Suchá	273 300
Proenergo Trade, s.r.o.	Kotelna v 1.PP Domova seniorů	Obec Horní Suchá	12 000
Celkem	-	-	285 300

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Z tabulky 3.3 lze vyčíst, že hodnota přijatého ročního nájmu obcí Horní Suchá činí **285 300 Kč**, přičemž se jedná o cenu, která je ke dni ocenění stanovena jako cena v místě a čase obvyklá. Dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, je však nutné pro výpočet

⁶³ Velikost opotřebení (OPO) je součin míry opotřebení (MOPO) a reprodukční ceny (RC).

⁶⁴ Výsledná nákladová hodnota (dále jen NH) se zjistí jako rozdíl mezi reprodukční cenou (RC) a velikostí opotřebení (OPO).

výnosové hodnoty nemovitosti přijaté roční nájemné snížit o **40%** a popřípadě také o nájemné z pozemku, jestliže je ve vlastnictví jiné FO či PO. V tomto případě je však **kompletním vlastníkem obec Horní Suchá.**

Objekt Domov seniorů – výsledná cena výnosová

$$CV = (RN / HR) \times 100^{65}$$

$$HR = 8\% \text{ (příloha č.16)}$$

$$RN = 285\,300 - (285\,300 \times 0,40) = 171\,180 \text{ Kč}$$

$$CV = 171\,180 / 8 \times 100$$

$$CV = 2\,139\,750 \text{ Kč}$$

Stanovení administrativní ceny Domova seniorů kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22, příloha č.17, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška)

Pro zjištění konečné administrativní ceny je mimo jiné žádoucí provést analýzu rozvoje nemovitosti. Jak již bylo zmíněno, jedná se o nemovitost, která se nachází v klidné části a v blízkosti centra obce Horní Suchá a je přímo určena pro osoby imobilní s omezenou schopností pohybu. Vzhledem k těmto skutečnostem je možné tuto nemovitost charakterizovat jako *objekt s pozitivním dopadem na své okolí*.⁶⁶

Objekt Domov seniorů - výpočet administrativní ceny

$$CV \leq CN = 2\,139\,750 \text{ Kč} \leq 13\,774\,581,5 \text{ Kč}$$

$$AC = CV + 0,40 R^{67} \text{ (příloha č.17, kód skupiny A)}$$

$$CV = 2\,139\,750 \text{ Kč}$$

$$R = |CV - CN| = |2\,139\,750 - 13\,774\,581,50| = |11\,634\,831,50 \text{ Kč}|$$

$$AC = 2\,139\,750 + (0,40 \times 11\,634\,831,50)$$

$$AC = 6\,793\,682,60 \text{ Kč}$$

$$AC = 6\,793\,680 \text{ Kč}$$

⁶⁵ Cena výnosová (CV) se vypočítá jako poměr ročního nájemného (RN) k hrubé míře kapitalizace v procentech (HR), přičemž hrubou míru kapitalizace (HR) zjistíme dle přílohy č.16, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška.

⁶⁶ Oceňovaná nemovitost je za účelem zjištění výsledné administrativní ceny zařazena do skupiny A (objekt s pozitivním dopadem na své okolí) dle vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, § 22, příloha č.17.

⁶⁷ Administrativní cena (AC) se zjistí součinem rozdílu ceny výnosové a ceny nákladové (R), a koeficientu 0,40 k čemuž se následně přičte cena výnosová (CV). Hodnota rozdílu ceny výnosové a ceny nákladové (R) je uváděna v absolutních hodnotách.

3.2.2 Ocenění pozemku

Za účelem zjištění administrativní hodnoty pozemku, tzn. zastavěné plochy a nádvoří včetně ostatní plochy (zahrady), se orientujeme dle § 28, Vyhlášky č.3/2008 Sb., **oceňovací vyhlášky**, a to z důvodu skutečnosti, že obec Horní Suchá nevydala cenovou mapu s přiřazenými základními cenami / m² stavebního pozemku.

Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 546m² – výpočet administrativní ceny

$$ZCU = ZC \times Kps \times Ki \times Kp^{68}$$

$$ZC = Cp \times 2,50^{69}$$

$$Cp = 35 + (\alpha - 1\,000) \times 0,007414^{70} = 35 + (4\,589 - 1\,000) \times 0,007414 = 61,61$$

$$ZC = 61,61 \times 2,50 = 154,025$$

Kps:- výhodná poloha stavebního pozemku + 50% (příloha č.21, tab.č.1)

- možnost napojení na veřejný rozvod plynu + 10% (příloha č.21, tab.č.2)

$$Ki = 2,080 \text{ (příloha č.38)}$$

$$Kp = 0,634 \text{ (příloha č.39)}$$

$$ZCU = [(154,025 \times 1,5 \times 1,1) \times 2,080 \times 0,634]$$

$$ZCU = 335,1411492$$

$$AC_1 = ZCU \times \text{výměra v m}^2^{71}$$

$$AC_1 = 335,1411492 \times 1\,546$$

$$AC_1 = 518\,128,2167 \text{ Kč}$$

⁶⁸ Základní cena upravená (ZCU) zastavěné plochy a nádvoří je součinem základní ceny (ZC), koeficientem přírážek a srážek (Kps), koeficientem změny cen staveb (Ki) a koeficientem prodejnosti (Kp) dle Vyhlášky č.3 /2008 Sb., oceňovací vyhláška, §28, odstavec 1,písmeno g),h) a odstavec 2.

⁶⁹ Základní cena/m² stavebního pozemku (ZC) se zjistí součinem ceny pozemku v Kč/m² (Cp) a konstantním číslem 2,50 pro k.ú. Horní Suchá, které sousedí s některým k.ú. uvedeným ve vyhlášce č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, §28, odst.1, písm.g).

⁷⁰ Pro zjištění ceny pozemku v Kč/m² je žádoucí stanovit počet obyvatel (α) v k.ú.Horní Suchá, přičemž pro α vždy platí $\alpha \geq 1\,000$. Hodnoty 35, 1 000 a 0,007414 jsou konstanty.

⁷¹ Administrativní cena (AC) zastavěné plochy a nádvoří je výsledkem součinu základní ceny upravené (ZCU) a výměry v m².

Ostatní plocha (zahrada) o výměře 5 772m² - výpočet administrativní ceny

$$ZCU = ZC \times Kps \times Ki \times Kp \times 0,40^{72}$$

$$ZCU = [(154,025 \times 1,5 \times 1,1) \times 2,080 \times 0,634] \times 0,40$$

$$ZCU = 134,0564597$$

$$AC_2 = ZCU \times \text{výměra v m}^2$$

$$AC_2 = 134,0564597 \times 5\,772$$

$$AC_2 = 773\,773,8853 \text{ Kč}$$

Pozemek Domov seniorů – zjištěná administrativní cena

$$AC = AC_1 + AC_2$$

$$AC = 518\,128,2167 \text{ Kč} + 773\,773,8853 \text{ Kč}$$

$$AC = 1\,291\,902,102$$

$$AC = 1\,291\,900 \text{ Kč}$$

3.2.3 Ocenění trvalých porostů

Na stavebním pozemku, který je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha (zahrada) o výměře 5 772m², se nachází trvalý porost, viz tabulka 3.4., jehož administrativní cena se stanoví dle **vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, § 41, příloha č.34, část 2 pro ovocné dřeviny a příloha č.37, skupina 1 pro okrasné rostliny včetně nelesních porostů na nelesním pozemku.**⁷³

Následující tabulka 3.4 uvádí administrativní ocenění trvalých porostů s ohledem na druh a věk těchto dřevin.

⁷² Základní cena upravená (ZCU) zahrady je součinem základní ceny (ZC), koeficientu přírážek a srážek (Kps), koeficientu změny cen staveb (Ki), koeficientu prodejnosti (Kp) a koeficientu 0,40 dle vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, §28, odstavec 1, písmeno g),h), odstavec 2 a odstavec 5.

⁷³ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 37s. ISBN 978-80-7208-828-7.

Tab.3.4: Administrativní ocenění trvalých porostů

Ovocné dřeviny (extenzivní ovocná výsadba)							
Druh	Ks	Věk	ZC / Kus	Snížení ZC	Důvod snížení ZC	ZCU / Kus	Konečná cena
švestka	1	40	70 Kč	60 %	neudržovaná	28 Kč	28 Kč
jabloň	1	4	934 Kč	-	dobrý pěstební tvar	934 Kč	934 Kč
orešák vlašský	1	45	2 168 Kč	-	udržovaný	2 168 Kč	2 168 Kč
líška	32	45	70 Kč	80 %	nálet lísky	14 Kč	448 Kč
<i>Celkem</i>	<i>35</i>	<i>-</i>	<i>3 242 Kč</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 144 Kč</i>	<i>3 578 Kč</i>
Listnaté stromy (skupina Ls I)							
topol	1	50	32 410 Kč	80 %	zanedbaný tvar	6 482 Kč	6 482 Kč
topol	1	20	10 080 Kč	80 %	neprořezávaný	2 016 Kč	2 016 Kč
topol	1	40	19 650 Kč	80 %	neprořezávaný	3 930 Kč	3 930 Kč
dub	1	58	32 410 Kč	80 %	neudržovaný	6 482 Kč	6 482 Kč
lípa	4	58	32 410 Kč	80 %	neudržovaný	6 482 Kč	25 928 Kč
kaštan	6	45	32 410 Kč	80 %	neudržovaný	6 482 Kč	38 892 Kč
<i>Celkem</i>	<i>14</i>	<i>-</i>	<i>159 370 Kč</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>31 874 Kč</i>	<i>83 730 Kč</i>
Jehličnaté stromy (skupina Js II)							
smrk stříbrný	3	40	18 610 Kč	80 %	napaden kůrovcem	3 722 Kč	11 166 Kč
smrk stříbrný	1	18	9 110 Kč	80 %	napaden kůrovcem	1 822 Kč	1 822 Kč
smrk stříbrný	2	15	9 110 Kč	80 %	napaden kůrovcem	1 822 Kč	3 644 Kč
<i>Celkem</i>	<i>6</i>	<i>-</i>	<i>36 830 Kč</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7 366 Kč</i>	<i>16 632 Kč</i>
Výsledná cena	55	-	199 442 Kč	-	-	42 384 Kč	103 940 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, rok 2011.

V uvedené tabulce 3.4 lze vyčíst, že výsledná administrativní cena trvalých porostů činí **103 940 Kč**, přičemž základní ceny jednotlivých druhů dřevin jsou sníženy se zdůvodněním o srážky ze základních cen těchto porostů. Celkově jsou dřeviny neudržované, napadené kůrovcem, neprořezávané, zčásti je zde evidentní také nálet lísky. Výjimku z těchto trvalých porostů tvoří jabloň, která je nejmladší dřevinou a vyznačuje se dobrým stavem.

3.2.4 Ocenění venkovní úpravy

Domov seniorů je oplocen ze 4 stran stavebního pozemku, parcelní číslo (dále jen p.č.) 180/1 o výměře 5 772m², *plotem ze strojového pletiva z ocelových sloupků vložených do betonových patek*. Ke dni ocenění je plot pokryt nátěrem a je v udržovaném stavu. Součástí venkovní úpravy je rovněž *zámecká dlažba* uvnitř areálu Domova seniorů.

Pro zjištění administrativní ceny oplocení a zpevněné plochy postupujeme dle § 10, Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky.

Výsledná administrativní cena venkovní úpravy Domova seniorů v Horní Suché činí **276 130 Kč**. Konkrétní výpočet pro zjištění administrativní ceny venkovní úpravy je uveden v příloze č.3 diplomové práce.

3.2.5 Rekapitulace jednotlivých metod za účelem stanovení administrativní ceny

Jak již bylo zmíněno předmětem ocenění je stavební pozemek, **parcelní číslo 180/1 o výměře 5 772m²**, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku *ostatní plocha* a jedná se o parkovou úpravu sloužící pro klienty Domova seniorů. Dále je rovněž předmětem ocenění pozemek, **parcelní číslo 179**, který je evidován v katastru nemovitostí jako *zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 546m²*. Na tomto pozemku je **stavba č.p. 921**, jehož skutečně *zastavěná plocha činí 1 205,71m²*. Konkrétní postupy pro účely zjištění administrativní ceny jsou uvedeny ve **Vyhlášce č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška**.

Tabulka 3.5 uvádí přehled výsledných cen pomocí základních oceňovacích metod.

Tab.3.5: Přehled zjištěných administrativních cen ke dni ocenění (v Kč)

Rekapitulace	Výsledná cena
Nákladové ohodnocení budovy	13 774 590
Výnosové ohodnocení budovy	2 139 750
Stanovení hodnoty nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu včetně odpočtu opotřebení	6 793 680
Hodnota zastavěné plochy a nádvoří	518 120
Hodnota ostatní plochy (zahrady)	773 780
Stanovení hodnoty pozemku	1 291 900
Hodnota ovocných dřevin	3 578
Hodnota listnatých stromů	83 730
Hodnota jehličnatých stromů	16 632
Stanovení hodnoty trvalých porostů	103 940
Hodnota oplocení	38 140
Hodnota zpevněné plochy	237 990
Stanovení hodnoty venkovní úpravy včetně odpočtu opotřebení	276 130
Výsledná cena předmětu ocenění	8 465 650

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Z tabulky 3.5 lze vysledovat, že administrativní cena objektu Domov seniorů v Horní Suché činí **8 465 650 Kč**, přičemž za účelem stanovení výsledné ceny samotné

nemovitosti č.p. 921 byla použita *metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu*, a to z důvodu skutečnosti, že se jedná o pronajímanou nemovitost.

3.3 Tržní ocenění

Postup pro stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku není přesně vymezen žádným zákonem či jiným právním předpisem. *Cílem je stanovit takovou hodnotu, která bude na základě průzkumu trhu nejlépe odpovídat skutečné situaci.*

3.3.1 Výnosová metoda

Výnosové ocenění je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé hodnoty nebo-li tržní hodnoty, která je mezinárodně používanou a uznávanou metodou. Jak již bylo zmíněno, výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos.⁷⁴ V případě Domova seniorů je nutné vzít v úvahu, že je tato budova *zcela pronajímaná* a pro stanovení tržní výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem *přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu*, viz. vzorec č.3.6.

$$VH = HRV / HR^{75} \quad (3.6)$$

Volba hrubé míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Hrubý roční výnos je v případě ocenění objektu Domov seniorů roven ročnímu nájmu, viz. vzorec 3.7.

$$HRV = RN^{76} \quad (3.7)$$

3.3.1.1 Stanovení hrubé míry kapitalizace

Při stanovení hrubé míry kapitalizace pro ocenění nemovitosti je třeba zvážit, že daná nemovitost má oproti vkladu v peněžním ústavu jednu výhodu. Touto výhodou je fakt, že nominální hodnota nemovitosti měřená reprodukční cenou stoupá s inflací ceny stavebních prací. To je také jeden z důvodů, proč se investice do nemovitosti vyplácí i při

⁷⁴ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s.r.o. 2009. 17 s ISBN 978-80-89364-07-7.

⁷⁵ Tržní výnosová hodnota nemovitosti (VH) se vypočítá jako poměr hrubého ročního výnosu z nájemného k hrubé míře kapitalizace (HR).

⁷⁶ Hrubý roční výnos (HRV) objektu Domov seniorů je roven ročnímu nájmu (RN) za bytové prostory a vybavení bytu, přičemž se zde nezapočítávají zálohy za služby a složené kauce.

nižším zisku z nájemného. Nominální hodnota nájemného tak zpravidla roste s inflací a pro případný prodej pak eventuálně roste i vlastní hodnota nemovitosti.⁷⁷

Vzhledem k tomu, že se v oceňovaném Domově seniorů nachází celkem *13 pokojů o průměrné výměře 20m²*, je kapitalizační sazba pro výpočet tržní hodnoty odvozena z prodejů a ročních nájmů 20 bytových jednotek obdobné výměry v blízkosti obce a k.ú. Horní Suchá, viz vzorec č.3.8.

$$HR = \Sigma N_c / \Sigma P_c^{78} \quad (3.8)$$

Tabulka 3.9 zobrazuje nabídku bytových jednotek k prodeji v roce 2011 v okolí k.ú. Horní Suchá, okres Karviná.

Tab.3.9: Nabídka bytových jednotek k prodeji v roce 2011

Typ objektu	Lokalita	Vlastnictví	Výměra v m ²	Stav	Prodejní cena v Kč	Datum nabídky
garsoniéra	Havířov	družstevní	22	dobrý	480 000	19.2.2011
garsoniéra	Havířov	družstevní	24	dobrý	640 000	20.2.2011
garsoniéra	Havířov	družstevní	21	dobrý	480 000	19.2.2011
garsoniéra	Havířov	družstevní	23	dobrý	540 000	19.2.2011
garsoniéra	Havířov	osobní	23	dobrý	599 000	16.2.2011
garsoniéra	Karviná	osobní	23	dobrý	490 000	17.2.2011
1+kk	Karviná	družstevní	24	dobrý	400 000	19.2.2011
garsoniéra	Karviná	družstevní	20	dobrý	370 000	03.3.2011
1+1	Havířov	družstevní	23	dobrý	650 000	03.3.2011
garsoniéra	Havířov	družstevní	21	dobrý	480 000	02.3.2011
Celkem	-	-	-	-	5 129 000	-

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Z tabulky 3.9 lze vyčíst, že v roce 2011 činí celková prodejní cena 10 bytových jednotek v okolí k.ú. Horní Suchá **5 129 000 Kč**, přičemž ceny výše uvedených bytů se pohybují od 400 000 Kč 650 000 Kč.

⁷⁷ Kapitalizační míra [online]. 2011, [citace 2011-02-25]. Dostupný na [www: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/07_Soudni%20inzenyrstvi/7_01_Soudni%20inzenyrstvi/Vyhnalikova_Dagmar.pdf>](http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/07_Soudni%20inzenyrstvi/7_01_Soudni%20inzenyrstvi/Vyhnalikova_Dagmar.pdf).

⁷⁸ Hrubá míra kapitalizace (HR) se zjistí jako poměr nájemních cen bez záloh za služby a složené kaucí (Nc) k prodejním cenám nemovitostí (Pc). Kapitalizační sazba stanovená tímto způsobem představuje výnos určitého typu nemovitosti vztahovaný k jejich tržním cenám.

Tabulka 3.10 zobrazuje nabídku bytových jednotek k pronájmu v okolí k.ú. Horní Suchá v roce 2011.

Tab.3.10: Nabídka bytových jednotek k pronájmu v roce 2011

Typ objektu	Lokalita	Vlastnictví	Výměra v m ²	Stav	Měsíční nájemné v Kč	Datum nabídky
garsoniéra	Havířov	osobní	20	novostavba	3 500	25.2.2011
garsoniéra	Havířov	družstevní	24	dobrý	4 000	01.3.2011
garsoniéra	Havířov	osobní	24	dobrý	3 550	20.2.2011
1+kk	Karviná	družstevní	25	dobrý	3 500	16.2.2011
garsoniéra	Karviná	družstevní	25	dobrý	3 500	13.2.2011
garsoniéra	Havířov	osobní	23	dobrý	3 500	24.2.2011
1+1	Havířov	osobní	25	dobrý	4 500	18.2.2011
garsoniéra	Havířov	osobní	25	novostavba	3 550	25.2.2011
garsoniéra	Havířov	osobní	21	dobrý	2 300	03.3.2011
garsoniéra	Havířov	osobní	24	dobrý	3 000	04.3.2011
Celkem	-	-	-	-	34 900	-

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Tabulka 3.10 uvádí nájemní ceny 10 srovnatelných bytových jednotek, jejichž celkové měsíční nájemné (bez zálohy za služby a složené kauce) činí **34 900 Kč**. Měsíční nájemné těchto bytů se pohybuje v rozmezí 110 Kč/m² až téměř 180 Kč/m².⁷⁹

V souvislosti s výše zmíněnou problematikou se od 1.1.2012 očekává navýšení snížené sazby DPH o **4 procentní body**., přičemž od roku 2013 by mělo dojít ke sjednocení sazby DPH na **17,5%**. Tyto skutečnosti by vedly nejen k výraznému růstu cen zejména u potravin, léků a dalších základních životních potřeb, ale zvýší se rovněž ceny nových a zrekonstruovaných bytů, popřípadě budov určených k bydlení.⁸⁰

Výpočet HR

$$HR = \Sigma N_c / \Sigma P_c$$

$$RN = 34\,900 \text{ Kč} \times 12 \text{ měsíců} = 418\,800 \text{ Kč}$$

$$P = 5\,129\,000 \text{ Kč}$$

$$HR = 418\,800 / 5\,129\,000$$

$$HR = 0,081653343$$

$$\mathbf{HR = 8,16\%}$$

⁷⁹ Reality [online]. 2011, [citace 2011-03-29]. Dostupný na [www: <http://sreality.cz/>](http://sreality.cz/).

⁸⁰ České noviny [online]. 2011, [citace 2011-03-22]. Dostupný na [www: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/koalice-pro-sjednoceni-dph-od-roku-2013-na-17-5-/607816>](http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/koalice-pro-sjednoceni-dph-od-roku-2013-na-17-5-/607816).

3.3.1.2 Hodnota stanovená výnosovou metodou

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmů pro stanovení výnosů z nemovitosti je pouze čisté nájemné bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním (např. vodné a stočné, elektrická energie, aj.).

Za účelem zjištění tržní výnosové hodnoty objektu Domova seniorů je možné problematiku nájemného chápat ze dvou pohledů a to ze strany *Slezské Humanity, o.s.*, a z pohledu *obce Horní Suchá*. Ze strany Slezské Humanity, o.s. se jedná o přijaté nájemné, které platí klienti Domova seniorů. **V Domově je možné ubytovat maximálně 30 klientů, proto je velikost nájemného (bez služeb) stanoveno s ohledem na tuto hranici a činí 702 000 Kč/rok.** Jak již bylo zmíněno z pohledu obce Horní Suchá je stanovení nájemného složitější a to z důvodu skutečnosti, že Slezská Humanita platí obci pouze zanedbatelné nájemné ve výši **100 Kč/rok**. Pro účely ocenění se však nejedná o cenu obvyklou⁸¹ (pravidelně se opakující v daném místě a čase), která by byla vhodná pro zjištění výnosové schopnosti výše zmíněné nemovitosti. Nájemné je proto stanoveno ve výši **273 300 Kč/rok** na základě dohody smluvních stran za užívání předmětu nájmu v případě porušení některých z podmínek uvedených ve smlouvě. Dalším příjmem obce je nájem, který platí firma *PROENERGO TRADE, s.r.o.* obci Horní Suchá za pronájem kotelny umístěné v 1.PP oceňované nemovitosti. **Výše přijatého nájemného obcí Horní Suchá tak činí 285 300 Kč/rok.**

Výpočet výnosové hodnoty z pohledu Slezské Humanity, o.s.

$$VH = HRV / HR^{82}$$

$$HRV = RN \times K_s^{83}$$

$$RN = 702\,000 \text{ Kč}$$

$$K_s = 0,9$$

$$HRV = 702\,000 \times 0,9 = 631\,800 \text{ Kč}$$

$$HR = 8,16 \%$$

$$VH = 631\,800 / 0,0816$$

$$VH_1 = 7\,742\,647,06 \text{ Kč}$$

⁸¹ Obvyklou cenou se dle zákona č.151/1997 Sb., oceňování majetku rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

⁸² Tržní výnosová hodnota nemovitosti (VH) se vypočítá jako poměr hrubého ročního výnosu k hrubé míře kapitalizace (R).

⁸³ Hrubý roční výnos (HRV) se zjistí jako součin ročního nájmu bez služeb a složené kaucí (N) a koeficientu cenové srážky z čistého nájemného (Ks).

Výpočet výnosové hodnoty z pohledu obce Horní Suchá

$$VH = HRV / HR$$

$$HRV = 285\,300 \text{ Kč}$$

$$HR = 8,16 \%$$

$$VH = 285\,300 / 0,0816$$

$$VH_2 = 3\,496\,323,53 \text{ Kč}$$

Stanovení výnosové hodnoty objektu Domov seniorů

$$VH = \emptyset (VH_1, VH_2)^{84}$$

$$VH = \emptyset (7\,742\,647,06 \text{ Kč}, 3\,496\,323,53 \text{ Kč})$$

$$VH = 5\,619\,485 \text{ Kč}$$

3.3.2 Porovnávací metoda

Při použití porovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětné nemovitostí se 3 obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. V tomto případě je použita **metoda přímého porovnání**, která je založena na předpokladu, že je oceňovaná nemovitost porovnávána s každou z vybraných nemovitostí jednotlivě a přímo. Veškeré informace o cenách jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Cíleně jsou vyhledávány ty objekty, jejichž **užitná plocha**⁸⁵ se pohybuje v blízkosti užitné plochy Domova seniorů, která činí **910,81m²**.

Za účelem porovnání výše zmíněné nemovitosti jsou vymezeny kvalitativní parametry, mezi které patří:

- koeficient polohy (odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti),
- koeficient stavu (vyjadřuje rozdíl v kvalitě skutečného stavu porovnávané a oceňované nemovitosti).⁸⁶

Ve výběru nemovitostí pro porovnání by měly být zastoupeny nemovitosti lepší i horší kvality, než je oceňovaný objekt.⁸⁷ Dále je pro výpočet porovnávací hodnoty

⁸⁴ Výnosová hodnota objektu Domov seniorů (VH) je stanoven jako průměr dílčích výnosových hodnot z pohledu obce Horní Suchá a Slezské Humanity, o.s.

⁸⁵ Užitná plocha je plocha místnosti bez započtení konstrukcí, tj. plocha podlahy mezi stěnami.

⁸⁶ Studijní databáze cen nemovitostí [online]. 2011, [citace 2011-03-05]. Dostupný na [www:zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448&clanek=27&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448](http://www.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448&clanek=27&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448).

⁸⁷ <http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448>.

⁸⁷ tamtéž, 2011.

stanoven jako výchozí koeficient pro výše zmíněné kvalitativní parametry Domova seniorů **koeficient = 1**, přičemž *hodnoty, které jsou menší než 1, charakterizují horší kvalitu, a naopak hodnoty větší než 1 představují lepší kvalitu*. Suma koeficientů jednotlivých typů nemovitostí představují **index cenového porovnání (dále jen I)**.

V příloze č.4 diplomové práce je dále uveden konkrétní výpočet tržní porovnávací hodnoty, která činí **8 194 886 Kč**.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. objektech určených pro ubytování či administrativu, uvedené velikosti, stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka nižší než nabídka**.⁸⁸ Vzhledem k umístění nemovitosti, jejímu vybavení a způsobu využití je oceňovaná nemovitost ke dni ocenění **lépe obchodovatelná** a nevykazuje žádné ekologické zatížení.

3.3.3 Rekapitulace jednotlivých metod za účelem stanovení tržní hodnoty

Za účelem zjištění tržních hodnot objektu Domova seniorů byla použita **metoda výnosová a porovnávací**. Ke stanovení tržní výnosové hodnoty oceňované nemovitosti bylo nutné zjistit hrubou míru kapitalizace pomocí nabídky prodeje a nájmu bytových jednotek realitních kanceláří v roce 2011. Naopak výpočet tržní porovnávací hodnoty je proveden na základě srovnání objektu Domova seniorů se 3 obdobnými nemovitostmi.

Níže uvedená tabulka 3.11 zobrazuje výsledné tržní ceny zjištěné pomocí základních oceňovacích metod.

Tab.3.11: Přehled zjištěných tržních hodnot objektu Domov seniorů ke dni ocenění (v Kč)

Rekapitulace	Výsledná hodnota
Výnosové ohodnocení z pohledu obce Horní Suchá	3 496 324
Výnosové ohodnocení z pohledu Slezské Humanity, o.s.	7 742 647
Stanovení hodnoty výnosovou metodou	5 619 486
Stanovení hodnoty porovnávací metodou	8 194 886
Výsledná cena předmětu ocenění	6 907 186

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Z tabulky 3.11 lze vyčíst, že výsledná tržní hodnota objektu Domov seniorů v Horní Suché činí **6 907 186 Kč**. Po stanovení výnosové a porovnávací hodnoty bylo

⁸⁸Reality [online]. 2011, [citace 2011-03-29]. Dostupný na [www: <www.sreality.cz>](http://www.sreality.cz).

zjištěno, že porovnávací hodnota je o **45,83 %** vyšší než hodnota určená výnosovou metodou. Výnosový přístup je zde vnímán ze dvou pohledů, přičemž očekávaný příjem ze strany Slezské Humanity, o.s., který činí **7 742 647 Kč**, je výrazně **vyšší** než modelování výnosové hodnoty z pohledu obce Horní Suchá.

4. Srovnání použitých metod

V této kapitole budu srovnávat rozdíly administrativního a tržního oceňování, jejich výhody a nevýhody včetně použitých metod ke stanovení výsledných hodnot objektu Domov seniorů v Horní Suché, okres Karviná. Cílem je rovněž zjistit, do jaké míry jsou tyto metody vhodné pro výpočet administrativní ceny a tržní hodnoty předmětného objektu, a zhodnotit trendy používaných metod v oceňování nemovitostí. Dále z pohledu Slezské Humanity, o.s. navrhuji alternativy na zvýšení ziskovosti tohoto sdružení a identifikuji případné rezervy v souvislosti s pronájmem předmětného objektu.

Administrativní a tržní ocenění objektu Domova seniorů může být v budoucnu různým způsobem využito pro potřeby obce. Typický příklad využití **tržního ocenění** spatřuji v situaci, kdy se obec Horní Suchá dostane do určité finanční tísně a bude nucena tento objekt prodat za účelem získání finančních prostředků a následného vytvoření finančních rezerv. Jiným důvodem může být např. stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) pro úvěrové řízení. **Administrativní ocenění** se provádí pouze k určitému právnímu úkonu (i plánovanému, který se nakonec nemusí uskutečnit), přičemž z pohledu obce Horní Suchá může být zjištěná administrativní cena použita pro účely pojišťovny, stanovení výše hodnoty a nákladů na odstranění pojistné události, popřípadě k zahájení exekučního řízení.⁸⁹ Znalecký posudek za účelem provedení exekuce byl již zpracován v roce 2003, kdy byl tento předmětný objekt ve vlastnictví fyzické osoby a nikoliv obce Horní Suchá.

Nedílnou součástí je také zhodnocení **hypotéz**. Budu ověřovat hypotézu 1: *zjištěná tržní hodnota nemovitého majetku je nižší než cena stanovená administrativním oceněním*, a dále hypotézu 2: *výnosová hodnota zjištěná administrativním postupem neodpovídá výnosové hodnotě stanovené tržním postupem*.

⁸⁹ Odhady a znalecké posudky [online]. 2011, [citace 2011-03-20]. Dostupný na [www: <http://www.odhadytm.cz/tmp/ucel-ocenovani>](http://www.odhadytm.cz/tmp/ucel-ocenovani).

4.1 Srovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění objektu

Domov seniorů

Rozdíl mezi administrativní cenou a tržní hodnotou může být výrazný. I přesto, že princip metod v oblasti administrativního a tržního ocenění je stejný, v dílčích postupech se liší. Výrazným rozdílem v průběhu oceňování objektu Domova seniorů a následného zjišťování výsledných cen je rovněž skutečnost, že tržní oceňování se zaměřuje na objekt, popřípadě nemovitost jako celek, zatímco administrativní přístup stanovuje dílčí administrativní ceny, které následně tvoří jednotnou výslednou cenu.

Jak již bylo zmíněno v předcházejících kapitolách, hlavní rozdíl spočívá ve faktu, že při **administrativním ocenění** se řídíme **Zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a Vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška**. Tento způsob ocenění je nejvhodnější např. jako součást *daňového přiznání daně dědické, darovací či daně z převodu nemovitosti* v souvislosti s prodejem oceňovaného objektu, kdy je zájmem prodávajícího, aby odhad nemovitosti byl nižší (nebo stejný) než částka, za kterou je nemovitost prodávána. V tomto případě se výše zmíněné daně stanovují z ceny, která je při porovnání s cenou uvedenou v kupní smlouvě a cenou zjištěnou znaleckým posudkem **vyšší**. Je nutné brát v úvahu, že vlastníkem předmětné nemovitosti je obec Horní Suchá a stanovená daň z nemovitosti je příjmem rozpočtu obce. Administrativní ocenění je náročnější na přesnost zjištěných informací a důkladnou prohlídku předmětné nemovitosti. Obecně se používá pro **daňové účely státu**.⁹⁰

Tržní ocenění není založeno na přesně daných pravidlech a neřídí se ani závaznými právními předpisy. Tržní hodnota vychází z obecně uznávaných principů a postupů. Je zde kladen důraz na kreativitu, předvídatelnost a dostatek informací o srovnatelných nemovitostech, neboť jejich vyhledávání a roztržnění zabírá poměrně hodně času. Důležitá je rovněž znalost lokality a trhu, v níž se daná nemovitost nachází.⁹¹ Je možné říci, že pracnost obou přístupů je téměř srovnatelná.

Mezi aktuální **trendy** v oblasti oceňování patří proces sbližování administrativní ceny a tržní hodnoty (ceny obvyklé), který bude pravděpodobně do budoucna stále zesilovat. Aby byla tržní hodnota a administrativní cena zjištěná podle cenového předpisu shodná, musel by být cenový předpis konstruován tak, aby zohlednil všechny cenotvorné faktory a aby umožnil jejich správnou tržní interpretaci. Možným předpokladem je také

⁹⁰ Znalecká kancelář pohl a partneři [online]. 2011, [citace 2011- 04-05]. Dostupný na [www:<http://www.cenyaodhady.cz/redaction.php?action=showRedaction&id_categoryNode=208>](http://www.cenyaodhady.cz/redaction.php?action=showRedaction&id_categoryNode=208).

⁹¹ tamtéž, 2011.

skutečnost, že s oslabujícím podílem výnosu z daní z převodu nemovitosti a dědických daní bude stále více sílit vliv **obvyklé ceny** v oceňování.⁹²

Nyní dochází k ověření **hypotézy 1**, *zda zjištěná tržní hodnota nemovitého majetku je nižší než cena stanovená administrativním oceněním*.

V následující tabulce 4.1 jsou uvedeny výsledné hodnoty a použité metody k provedení administrativního a tržního ocenění objektu Domov seniorů v Horní Suché, okres Karviná.

Tab.4.1: Zjištěná administrativní cena a tržní hodnota objektu Domov seniorů v Horní Suché, okres Karviná

Oceňovací přístupy	Administrativní ocenění		Tržní ocenění	Rozdíl oproti administrativnímu ocenění v %
	v Kč	v % z celku	v Kč	
Metoda kombinace nákladového a výnosového způsobu	6 793 680	80,25	-	-
Výnosová metoda	2 139 750	-	5 619 485	162,62
Nákladová metoda	13 774 582	-	-	-
Porovnávací metoda	-	-	8 194 886	-
Hodnota pozemku	1 291 900	15,26	-	-
a) Zastavěná plocha a nádvoří	518 120	40,11	-	-
b) Ostatní plocha (zahrada)	773 780	59,89	-	-
Hodnota trvalých porostů	103 940	1,23	-	-
a) Hodnota ovocných dřevin	3 578	3,44	-	-
b) Hodnota listnatých dřevin	83 730	80,56	-	-
c) Hodnota jehličnatých dřevin	16 632	16,00	-	-
Hodnota venkovní úpravy	276 130	3,26	-	-
a) Hodnota oplocení	38 140	13,81	-	-
b) Hodnota zpevněné plochy	237 990	86,19	-	-
Celkem	8 465 650	100,00	6 907 186	18,41

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Z tabulky 4.1 lze vyčíst, že výsledná tržní hodnota objektu Domova seniorů byla stanovena na základě porovnávací a výnosové metody, přičemž je o **18,41 %** nižší než zjištěná administrativní cena, která činí **8 465 650 Kč**. Za účelem stanovení této ceny bylo provedeno administrativní ocenění jednotlivých částí objektu Domova seniorů na základě

⁹² Oceňování nemovitosti pro bydlení – možnosti a trendy [online]. 2011, [citace 2011-03-11]. Dostupný na [www: <http://www.znalecky.cz/download/ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni_-_moznosti-a-trendy.pdf>](http://www.znalecky.cz/download/ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni_-_moznosti-a-trendy.pdf).

Výpisu z katastru nemovitostí a dle **Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky**. Nejnižší administrativní cena je zaznamenána u trvalých porostů, kdy dosahuje **1,23 %** z celkové výsledné ceny, z toho jsou zde nejvíce zastoupeny listnaté dřeviny, a to z **80,56 %**. Trvalé porosty mají nejnižší administrativní cenu z toho důvodu, že dosahují vysokého věku a nejsou dostatečně udržované, což se viditelně odráží na jejich kvalitě. Naopak nejvyšší dílčí administrativní cena je zjištěna u samotné nemovitosti č.p.921 a činí **80,25 %** z celkové ceny. Tržní porovnávací hodnota Domova seniorů je stanovena na částku **8 194 886 Kč**, přičemž zde není možnost srovnání s hodnotou určenou administrativním přístupem, a to z důvodu stanovené metodiky pro účely zjištění výsledné administrativní ceny předmětného objektu. Tržní porovnávací metoda je však nejvhodnější pro zjištění výsledné tržní hodnoty předmětného objektu, protože adekvátně reaguje na veškeré vlivy okolí, ve kterém se daná nemovitost nachází.

Hlavním důvodem, proč je cena zjištěná administrativní metodou **vyšší** než stanovená tržní hodnota, je skutečnost, že k dílčí administrativní ceně stavby, která je stanovena na základě *metody kombinace nákladového a výnosového způsobu* a činí **6 793 680 Kč**, se načítají další dílčí položky vedoucí k celkovému nárůstu výsledné administrativní ceny. Dále nelze opomenout, že celková rekonstrukce Domova seniorů proběhla v roce 2009, což jsou pouze 2 roky od provedení odhadu v roce 2011, proto je možné tento předmět ocenění považovat za objekt, který se nachází ve velmi dobrém stavu. V těchto případech, tzn. u zrekonstruovaných objektů či nově postavených nemovitostí, je tudíž logické, že při konkrétním administrativním ocenění se dle **Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky**, stanovují takové koeficienty, které zohledňují fakt, že ve většině případů se jedná o nové konstrukční prvky či vybavení. Další rozdíl je při výpočtu opotřebení objektu Domova seniorů, které je provedeno na základě **analytické metody** a je zde nižší, než u objektů spíše neudržovaných, popřípadě nacházejících se ve špatném stavu. Zde by byl výpočet opotřebení proveden pomocí **lineární metody**.

Vzhledem k provedení administrativnímu a tržnímu ocenění ve 3. kapitole a výše uvedeného zhodnocení byla **hypotéza 1** potvrzena. Bylo zjištěno, že administrativní cena objektu Domov seniorů v Horní Suché, okres Karviná je **vyšší** než stanovená tržní hodnota. Rozdíl mezi těmito zjištěnými hodnotami činí **1 502 269 Kč (18,41 %)**

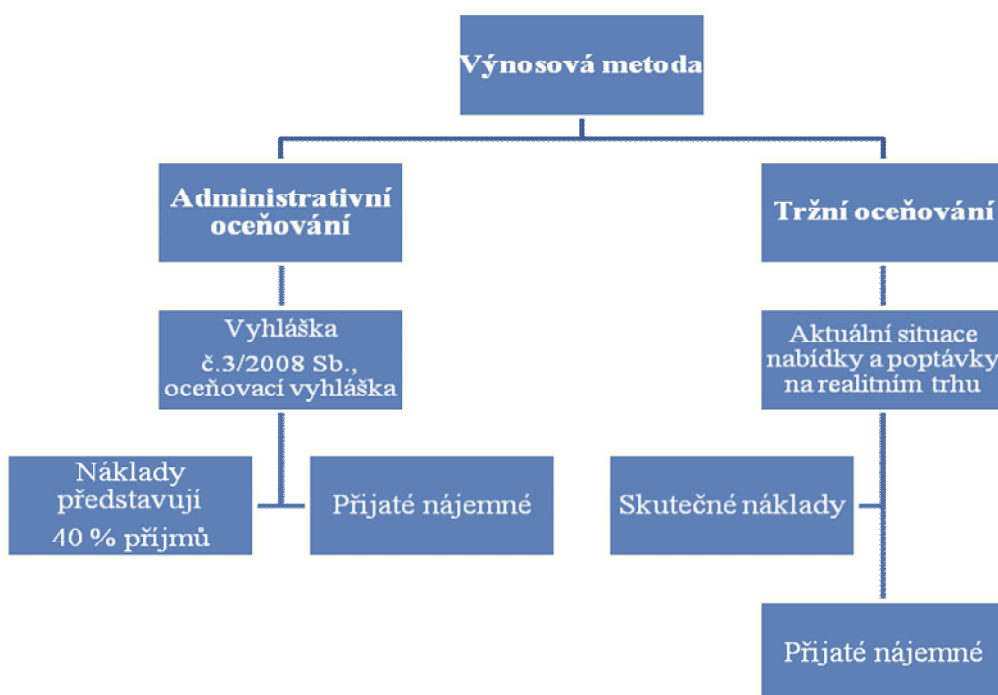
Další důležitou částí této práce je ověřit **hypotézu 2: výnosová hodnota zjištěná administrativním postupem neodpovídá výnosové hodnotě stanovené tržním postupem**.

Z tabulky 4.1 lze zjistit, že výnosová hodnota stanovená tržním přístupem je o **162,62 %** vyšší než výnosová hodnota zjištěná administrativním způsobem. Důvodem je

mimo jiné skutečnost, že postup za účelem stanovení výnosové hodnoty v rámci administrativního a tržního ocenění se liší. Výše zmíněná hodnota je v obou případech určena na základě přijatého nájemného, které vyplývá z poskytování sociálních služeb a z pronájmu předmětné nemovitosti.

Schéma 4.2 zobrazuje rozdíly mezi administrativním a tržním přístupem při určení výnosové hodnoty

Schéma 4.2: Rozdíly mezi administrativním a tržním přístupem při určení výnosové hodnoty



Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Z uvedeného schématu 4.2 lze vysledovat hlavní rozdíly mezi výnosovou hodnotou stanovenou administrativním přístupem a tržní výnosovou hodnotou. **Prvním** důvodem, proč je tržní výnosová hodnota **vyšší** než hodnota zjištěná administrativním způsobem, je skutečnost, že u administrativního ocenění objektu Domova seniorů je bráno v úvahu pouze přijaté roční nájemné obcí Horní Suchá, které je následně dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, sníženo o **40 %**, což u zrekonstruované nebo nové budovy v případě tržního ocenění není striktně stanoveno. **Další** důvod spočívá v tom, že tržní výnosová hodnota je zjištěná nejen na základě přijatého ročního nájemného obcí Horní Suchá, ale také je zde zakomponováno čisté roční nájemné přijaté Slezskou Humanitou, o.s., od svých klientů. Na základě těchto skutečností lze tvrdit, že z hlediska

stanovení výnosové hodnoty administrativním způsobem se jedná o podhodnocené roční nájemné v porovnání s tržní výnosovou hodnotou, která bere v úvahu veškeré faktory ovlivňující stanovení výsledné hodnoty.

Na základě provedeného zkoumání a konkrétního výpočtu v předcházející kapitole je **hypotéza 2** potvrzena. Bylo zjištěno, že tržní výnosová hodnota je o **162,62 %** vyšší než výnosová hodnota zjištěná administrativním způsobem.

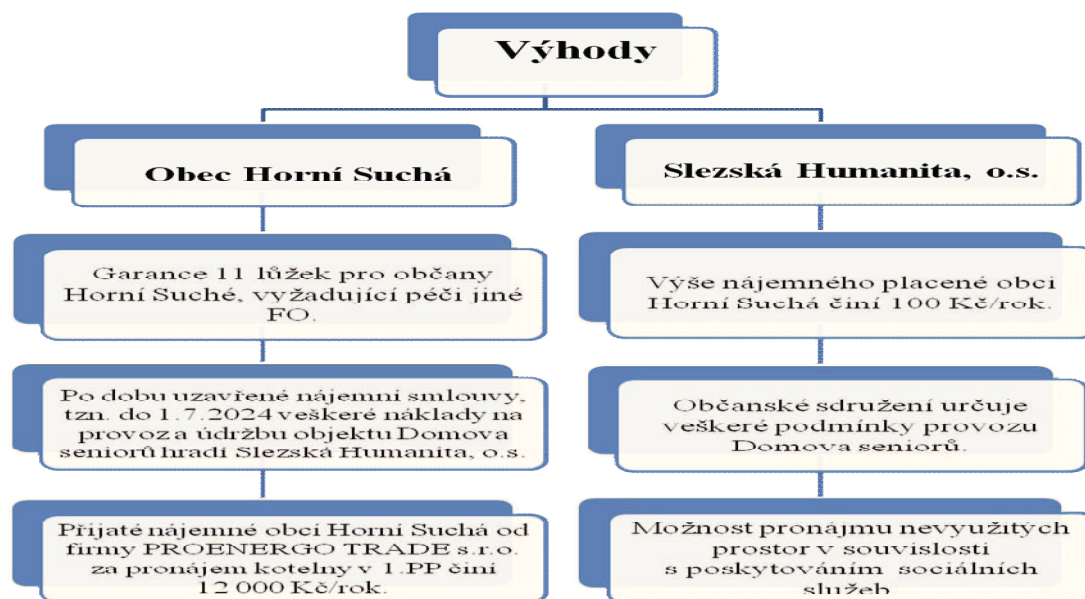
4.2 Návrh na zvýšení ziskovosti objektu Domov seniorů

Jak již bylo zmíněno, objekt Domov seniorů je ve vlastnictví obce Horní Suchá, okres Karviná od roku 2003, přičemž **1.7.2009** byl předán do pronájmu Slezské Humanitě, o.s. za účelem poskytování sociálních služeb a podmínek stanovených v nájemní smlouvě. Nájemní smlouva mezi Slezskou Humanitou, o.s. a obcí Horní Suchá je uzavřena takovým způsobem, aby byl zajištěn přínos pro obě zúčastněné strany. Cílem obce je poskytnout dostatečnou sociální péči pro své občany, zatímco hlavní náplní občanského sdružení je poskytování sociálních služeb.

Obec Horní Suchá nechala tento areál zrekonstruovat na své náklady bez možnosti využití dotací za účelem poskytování sociální péče nejen pro občany Horní Suché, ale také obyvatelé Moravskoslezského kraje, spádové oblasti Slezsko. I přesto, že se již Domov s pečovatelskou službou v obci nachází, kapacita budovy není dostačující vzhledem k rostoucí poptávce občanů v této oblasti. Celkové náklady na rekonstrukci areálu Domova seniorů, která byla provedena příslušnou stavební firmou, činí **19 077 499 Kč**. Vzhledem k tomu, že se předmětná nemovitost nacházela před provedenou rekonstrukcí ve velmi zanedbaném stavu, je možné tvrdit, že tato částka odpovídá reálné situaci před 2. pololetím roku 2009.

Následující schéma 4.2 uvádí srovnání výhod Slezské Humanity, o.s. a obce Horní Suchá v souvislosti s uzavřenou smlouvou o pronájmu areálu občanskému sdružení za účelem poskytování sociálních služeb.

Schéma.4.2: Srovnání výhod obce Horní Suchá a Slezské Humanity, o.s. vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy.



Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

V uvedeném schématu 4.2 lze charakterizovat výhody smluvních stran v rámci uzavřeného kontraktu. Nájemní smlouva mezi výše zmíněnými stranami garantuje obci Horní Suchá značnou výhodu, a tou je skutečnost, že má Slezská Humanita, o.s., povinnost obec informovat o dispozici s volnými lůžky a přednostně zde ubytovat občany Horní Suché, a to z **37 % (11 lůžek)**, zbývajících **63 % (19 lůžek)** slouží pro občany Moravskoslezského kraje. Na druhé straně velkým přínosem občanského sdružení je fakt, že obci odvádí zanedbatelné nájemné ve výši **100 Kč/rok**. Z toho vyplývá, že obec má zanedbatelný zisk z pronájmu předmětného objektu. Za výhodnější aktivum je možné považovat přijaté nájemné od firmy PROENERGO TRADE, s.r.o., které činí **12 000 Kč/rok**, ale i v tomto případě lze tvrdit, že daná částka není stanovena s ohledem na dosahované zisky v oblasti energetiky.

Objekt Domov seniorů je z hlediska své výměry velmi rozsáhlý a mohl by mít různé účely využití, které by vedly k výraznějšímu nárůstu příjmů z pohledu obce Horní Suchá. Jak již bylo uvedeno ve 3. kapitole, v samotné budově Domova seniorů se nachází 13 pokojů pro ubytování klientů o průměrné výměře 20m², které jsou svou velikostí srovnatelné s byty typu garsoniéra, 1+1 či 1+kk⁹³.

⁹³ Garsoniéra je 1 místnost s jednoduchým kuchyňským koutem. 1 + kk představuje 1 místnost sloužící jako obývací pokoj, kuchyň a ložnice. 1+1 je byt typu 1+kk s oddělenou kuchyní.

Příkladem využití tohoto objektu z pohledu obce Horní Suchá může být:

- zdravotní středisko,
- bytový dům,
- sídlo firmy popřípadě i více firem,
- mateřská škola,
- psychiatrická léčebna a jiné.

Vzhledem k tomu, že poptávka občanů po zdravotnických službách je stále vysoká, mohl by být výše zmíněný objekt zrekonstruován za účelem zdravotnického střediska, a tím by došlo ke snížení dopravních nákladů občanů Horní Suché. Jinou možností je pronajmout objekt jako sídlo firmy, popřípadě i více firem, k provozování jejich podnikatelské činnosti, čímž by obec získala záruku pravidelného měsíčního příjmu ve formě nájemného. Zřízení mateřské školy by se sice jevilo jako velmi atraktivní, avšak vzhledem k tomu, že jsou v obci již 2 mateřské školy s polským a českým vyučujícím jazykem, mohlo by to v závěru vést k nenaplnění kapacity budov a k celkové neefektivnosti využití objektu.

V současné době se realitní trh s byty nachází v situaci, kdy je **poptávka po bytech mírně nižší než nabídka**, přičemž v souvislosti s předpokládaným růstem snížené sazby DPH z **10 % na 14 %** v roce 2012 a následného sjednocení se základní sazbou DPH na **17,5 %** od roku 2013 se očekává růst prodejních cen bytových jednotek. Dá se tedy očekávat spekulativní nárůst poptávky po bytech.⁹⁴ Na základě tohoto předpokladu by se pro obec Horní Suchá jevila nejvíce ziskovou alternativou využití zrekonstruovaného objektu jako **bytový dům**.

Územně samosprávný celek je **vlastníkem 110 bytových jednotek**, přičemž všechny byty jsou nabízeny pouze k pronájmu, nikoliv k prodeji. Vzhledem k tomu, že v roce 2010 výše pohledávek za dlužné nájemné dosáhly **329 754 Kč**, což je ve vztahu k roku 2009 o **trojnásobek více**, bylo by vhodné využít zrekonstruovaný objekt jako bytový dům s garsoniérkami a zahradou takovým způsobem, který by vedl k přímému zvýšení příjmů rozpočtu obce bez vzniku možných pohledávek.⁹⁵ *Za nejziskovější alternativu je proto možné považovat prodej potencionálního bytového domu obcí Horní Suchá.*

Vzhledem k uvedeným skutečnostem není možné provést návrh na zvýšení výnosu z pronájmu předmětného objektu z hlediska obce Horní Suchá, a to proto, že výše přijatého

⁹⁴ Finance [online]. 2011, [citace 2011.03-24]. Dostupný na [www:<http://www.finance.cz/zpravy/finance/301567-nove-byty-kvuli-dph-zdrazi-ale-ne-tolik-jak-se-cekalo/>](http://www.finance.cz/zpravy/finance/301567-nove-byty-kvuli-dph-zdrazi-ale-ne-tolik-jak-se-cekalo/).

⁹⁵ Horní suchá [online]. 2011,[citace 2011-03-24]. Dostupná na [www:< http://www.hornisucha.cz/>](http://www.hornisucha.cz/).

nájemného je zanedbatelné (**100 Kč/rok**) a také kompetence v oblasti provozních záležitostí jsou uzavřenou nájemní smlouvou předány do rukou občanského sdružení. Nájemní smlouva mezi těmito stranami je uzavřená na dobu určitou (15 let), přičemž k případnému zvýšení nájemného Slezské Humanity, o.s., by obec Horní Suchá přistoupila pouze tehdy, jestliže by došlo k hrubému porušení smluvních podmínek týkající se provozních záležitostí a garance 11 lůžek v Domově seniorů pro občany Horní Suché. V tomto případě by výše nájemného činila **273 300 Kč/rok**.

Z těchto důvodů je návrh alternativ na zvýšení ziskovosti objektu Domov seniorů proveden z pohledu Slezské Humanity, o.s.

4.3 Možné alternativy za účelem zvýšení ziskovosti objektu Domov seniorů z pohledu Slezské Humanity, o.s.

Předmětný objekt se nachází v klidné části obce Horní Suchá, tudíž je vhodný pro poskytování sociálních či jiných zdravotnických služeb. Vzhledem k velikosti celého objektu se nabízí možnost využít některé dílčí části areálu k takovým činnostem, které povedou k dalšímu nárůstu zisku Slezské Humanity, o.s. Existuje několik **příjmových alternativ**, ale jako nejvhodnější se jeví pronájem vybraných **nebytových prostor** nacházejících se v 1.PP.

Ziskovou alternativou by mohl být také pronájem **pozemku** o výměře 5 772m², který slouží jako zahrada či park pro klienty Domova seniorů, avšak vzhledem k velikosti a současnému účelu pozemku tuto možnost zavrhuji. Vše vychází ze skutečnosti, že jakýkoliv ziskový pronájem zahrady by vedl k narušování klidného chodu objektu. Další důvod, který brání využití parku, je rovněž aktuální *trend sbližování seniorů s dětmi*, realizovaný v Domově pro seniory v Horní Suché, při kterém je ve většině případů využíván výše zmíněný pozemek za účelem pořádání společných akcí. Cílem je tak vytvořit společnost, která bude přátelská všem generacím.

Mezi vhodné alternativy ke zvýšení příjmů Slezské Humanity, o.s. patří:

- pronájem nebytových prostor za účelem poskytování rehabilitačních služeb nebo prodeje zdravotnických potřeb,
- nabídka Denní školky pro seniory.

Jednou z možných alternativ je nabídnout výše zmíněné nebytové prostory o *průměrné výměře 20m²* k pronájmu za účelem poskytování služeb nejen klientům Domova seniorů, ale případně také veřejnosti. V 1.PP je v rámci provedené rekonstrukce

v roce 2009 vybudováno sociální zařízení včetně 2 místností se sprchami, což je vhodný předpoklad k provádění činností, které povedou ke zvýšení příjmů občanského sdružení. Výhodou je rovněž zabudovaný výtah, který umožňuje průchod z 2.NP až do 1.PP. Ovšem vzhledem k tomu, že jsou zde ubytovány osoby senioři s případnou omezenou schopností pohybu, není vhodné nabízet služby, které by narušovaly klidný chod předmětného objektu.

K možnému pronájmu se tedy nabízí **4 nebytové prostory**, které nyní slouží jako šatny pro personál Domova seniorů a sklady. Kapacita těchto prostor není zcela naplněna, tudíž lze předpokládat, že jiný účel využití by se jevil jako více efektivní. Z možných alternativ se jeví jako nejvhodnější nabídka *léčebných rehabilitačních služeb*, které by se uskutečňovaly ve výše zmíněných prostorách v 1.PP pro klienty předmětné nemovitosti i pro veřejnost. Dále nelze opomenout, že se zde nachází také půdní prostor, který může sloužit k úschově zásob, popřípadě jiného zrovna nevyužívaného movitého majetku.

Druhá zisková alternativa je charakterizována nabídkou *Denní školky pro seniory*. Hlavním účelem této ambulantní odlehčovací služby je, aby senioři nemuseli zůstat doma sami, zatímco jsou jejich příbuzní v práci nebo si potřebují něco zařídit. Školka pro seniory by fungovala od **7 - 17 hod** a umožnila by podobné služby jako v případě klasických mateřských škol včetně stravování. Kromě odborného dohledu personálem Domova seniorů a nezbytného sociálního kontaktu by denní školka nabídla možnost zapojení do různých aktivizačních činností, a to nejen pro její návštěvníky, ale rovněž pro obyvatele předmětné nemovitosti. Tato odlehčovací služba by probíhala ve 2 místnostech, které jsou již využívány samotnými klienty, jedná se o společenskou místnost a pracovnu ergoterapie. Vzhledem k tomu, že se v obci Horní Suchá výše zmíněná nabídka nevyskytuje a poptávka občanů po sociální péči je stále vysoká, dá se předpokládat značné využití této možnosti. **Prostory jsou přizpůsobeny pro max. 10 návštěvníků, přičemž denní sazba na 1 osobu (bez stravy) by mohla být 20 Kč/hod., což je v případě maximální účasti a plného pobytu ve školce 60 000 Kč/měsíc.⁹⁶**

⁹⁶ Příjem Slezské Humanity, o.s. z poskytnuté služby Denní školky pro seniory = 10 (návštěvníci) x 20 (hodinová sazba) x 10 (maximální počet hodin pobytu ve školce) x 30 (průměrný počet dní v měsíci) = 60 000 Kč/měsíc.

Výpočet tržní výnosové hodnoty z poskytnuté služby v rámci Školky pro seniory

$$VH_{\S} = HMV \times K_s^{97}$$

$$HMV = 60\,000 \text{ Kč}$$

$$K_s = 0,8$$

$$VH_{\S} = 60\,000 \times 0,8 \times 12$$

$$VH_{\S} = 576\,000 \text{ Kč}$$

Vzhledem k tomu, že nelze předpokládat max. kapacitní naplnění ani každodenní návštěvnost Denní školky pro seniory, je hrubý měsíční výnos (bez stravy) snížen o koeficient cenové srážky ve výši **0,8**.

V následující tabulce 4.3 jsou uvedeny nebytové prostory a potencionální služby, které vedou ke zvýšení měsíčního výnosu z pronájmu Slezskou Humanitou, o.s.,

Tab.4.3: Nebytové prostory a potencionální služby zvyšující měsíční výnos z pronájmu Slezskou Humanitou, o.s.

Předmět pronájmu	Výměra	Účel pronájmu	Výše měsíčního nájemného
nebytový prostor	18m ²	rehabilitační služby	2 500 Kč
nebytový prostor	18m ²	rehabilitační služby	2 500 Kč
nebytový prostor	20m ²	rehabilitační služby	2 600 Kč
nebytový prostor	18m ²	rehabilitační služby	2 500 Kč
Celkem	-	-	10 100 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2011.

Tabulka 4.3 zobrazuje potencionální výši měsíčního výnosu z pronájmu nebytových prostor Slezskou Humanitou, o.s., který činí **10 100 Kč/měsíc (121 200 Kč/rok)**. Výše měsíčního nájmu za pronájem místností k provozování rehabilitačních služeb by se pohyboval v rozmezí **2 500 Kč až 2 600 Kč**.

Jak již bylo uvedeno v předcházející kapitole, tržní výnosová hodnota z pohledu občanského sdružení činí **7 742 647 Kč**. V případě, že by Slezská Humanita, o.s. umožnila pronájem nebytových prostor, je možné předpokládat budoucí nárůst příjmů. Dále nelze opomenout výnos z provozu Denní školky pro seniory, která by pro občanské sdružení mohla znamenat rovněž značný přínos. Tržní výnosová hodnota z provozu této služby by činila **576 000 Kč/rok**.

⁹⁷ Hrubý roční výnos (HRV) z poskytnuté služby Školky pro seniory se zjistí jako součin hrubého měsíčního výnosu (HMV) a koeficientu cenové srážky z hrubého výnosu (K_s).

4.3.1 Výpočet tržní výnosové hodnoty za účelem zvýšení ziskovosti objektu

Domov seniorů

Jak již bylo výše uvedeno, k pronájmu je možné nabídnout **4 nebytové prostory** nacházející se v 1.PP za účelem poskytování rehabilitačních služeb nejen klientům Domova seniorů, ale také veřejnosti. Příjem Slezské Humanity, o.s. z pronájmu by činil **121 200 Kč/rok**. Nedílnou součástí této alternativy je rovněž tržní výnosová hodnota z poskytnuté služby v rámci Denní školky pro seniory, která by činila **576 000 Kč/rok**.

Za účelem zjištění tržní výnosové hodnoty 4 nebytových prostor je použita **výnosová metoda pomocí reprezentantů**, která je založena na výběru 1 nebytového prostoru a jeho následného ocenění. Tento způsob ocenění je vhodný pro zjištění hodnoty obdobných bytových jednotek či nebytových prostor, což předmět tržního ocenění splňuje, protože jejich výměra činí v průměru 20m². Čistý výnos z pronájmu 1 nebytového prostoru činí **2 600 Kč/měsíc (31 200 Kč/rok)**. Hrubá míra kapitalizace je stanovena na **8,16 %**.

Výpočet tržní výnosové hodnoty pomocí metody reprezentantů

$$VH_1 = HRV / HR^{98}$$

$$HRV = 31\,200 \text{ Kč}$$

$$HR = 8,16 \%$$

$$VH_1 = 31\,200 / 0,0816$$

$$VH_1 = 382\,352,9412 \text{ Kč}$$

Za účelem zjištění výnosové hodnoty tržním přístupem z pronájmu 4 nebytových prostor je nutné výnosovou hodnotu 1 místnosti, která je zvolena na základě metody reprezentanta a činí **382 352,9412 Kč**, vynásobit zbývajícím počtem nebytových prostor určených k pronájmu.

$$VH_4 = VH_1 \times 4 \text{ nebytové prostory}$$

$$VH_1 = 382\,352,9412 \times 4$$

$$VH_4 = 1\,529\,411,77 \text{ Kč}$$

Tržní výnosová hodnota z pronájmu 4 nebytových prostor by činila **1 529 411,77 Kč**.

⁹⁸ Tržní výnosová hodnota (VH) se zjistí jako poměr hrubého ročního výnosu z pronájmu nebytových prostor (HRV) k hrubé míře kapitalizace (HR).

Stanovení tržní výnosové hodnoty v rámci zvýšení ziskovosti Slezské Humanity,o.s.

$$VH = VH_4 + VH_5^{99}$$

$$VH_4 = 1\,529\,411,77 \text{ Kč}$$

$$VH_5 = 576\,000 \text{ Kč}$$

$$VH = 1\,529\,411,77 + 576\,000$$

$$VH = 2\,105\,412 \text{ Kč.}$$

4.3.2 Zhodnocení změny tržní výnosové hodnoty objektu Domova seniorů

z pohledu Slezské Humanity, o.s.

Jak již bylo zmíněno ve 3. kapitole, tržní výnosová hodnota z pohledu Slezské Humanity, o.s., vychází z hrubého ročního výnosu občanského sdružení, které jí plyne z pronájmu pokojů pro své klienty za účelem poskytování sociálních služeb a činí **7 742 647 Kč**.

Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlý objekt, nabízela se zde řada možností využití dílčích prostor, zejména v samotné budově, avšak ke zvýšení ziskovosti Slezské Humanity, o.s., byly teoreticky použity pouze ty, které se jevily jako nejpříjemnější s ohledem na samotný účel objektu. Výnosová hodnota občanského sdružení by se těmito aktivitami zvýšila o **27,19 % (2 105 412 Kč)**. Poskytování rehabilitačních služeb či nabídka Denní školky pro seniory však nemusí být jedinou možností ke zvýšení příjmů Slezské Humanity, o.s.

Mezi další alternativní využití dílčích prostor patří např.:

- pronájem pozemku zahrady jako dětské hřiště,
- pronájem pozemku Slezskou Humanitou, o.s., za účelem pořádání různých akcí,
- pronájem nebytových prostor pro poskytování běžně dostupných služeb (např. kadeřník, sauna).

Tyto možné alternativy ke zvýšení příjmů občanského sdružení by pravděpodobně vedly ještě k většímu nárůstu výnosů, ale měly by výrazné negativní účinky pro klienty Domova seniorů z hlediska narušení klidného prostředí, ve kterém se objekt nachází, a zároveň by to bylo zcela v rozporu s posláním občanského sdružení.

⁹⁹ Výsledná tržní výnosová hodnota (VH_1) je součtem tržní výnosové hodnoty z pronájmu 4 nebytových prostor a tržní výnosové hodnoty v rámci poskytnuté služby Denní školky pro seniory (VH_5).

5. Závěr

Ve své diplomové práci, která zní „Tržní a administrativní oceňování nemovitého majetku ve veřejném vlastnictví“, jsem se zaměřila na problematiku administrativního a tržního oceňování v ČR v souvislosti s praktickou ukázkou ocenění na nemovitém majetku. Problematika administrativního a tržního oceňování prochází neustálým vývojem, který směřuje ke zpřísňování podmínek v této oblasti, a to z důvodu skutečnosti, že se jedná o velmi citlivé téma, které klade důraz na logiku, kreativitu, znalost okolí a další aspekty.

Již v úvodu jsem si dala za **cíl** charakterizovat teoretická východiska administrativního a tržního oceňování, včetně používaných metod, a jejich následné aplikace na praktickém příkladě nemovitosti, které je ve veřejném vlastnictví obce Horní Suchá, okres Karviná. Za důležité považuji také zhodnocení a srovnání zjištěných hodnot. Předmětem ocenění je Domov pro seniory, který má v pronájmu Slezská Humanita, o.s., za účelem poskytování sociálních služeb. Nedílnou součástí je rovněž doporučení obci Horní Suchá a návrh alternativ Slezské Humanitě, o.s., které by mohly vést ke zvýšení jejich příjmů. Dle mého názoru byly cíle splněny.

V **druhé kapitole** bylo mým cílem popsat tržní a administrativní oceňování v ČR včetně jejich vztahu k veřejné politice, dále také charakterizovat jednotlivé metody zjišťování výsledných hodnot a základní pojmy, které se obecně týkají principů oceňování majetku v ČR. V průběhu zpracování této kapitoly jsem došla k závěru, že způsob tržního a administrativního oceňování se od sebe značně liší. I přesto, že se ke zjištění výsledných hodnot používají stejné metody, princip ocenění je jiný. Dalším poznáním je přínos tržního a administrativního ocenění pro veřejnou ekonomiku, kdy nutnost ocenit konkrétní majetek mohou vyžadovat například úřady, policejní orgány, územně samosprávné celky v případě prodeje majetku nebo soudy při řešení soudních sporů.

Ve **třetí kapitole** jsem se zaměřila na aplikaci teoretických východisek administrativního a tržního ocenění na praktickém příkladě nemovitého majetku, kterým je Domov pro seniory. Zde bylo mým cílem provést ocenění a dílčí závěry metodou výnosovou a přímého porovnání v rámci zjištění tržní hodnoty a dále metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu za účelem stanovení administrativní ceny.

V průběhu zpracování **čtvrté kapitoly** jsem se snažila na základě vhodně využitelných zdrojů a výsledků tržního a administrativního ocenění vyvrátit či potvrdit **hypotézu 1**, která zní: „*zjištěná tržní hodnota nemovitého majetku je nižší než cena*“.

stanovená administrativním oceněním.“. Tato hypotéza byla na základě zkoumání potvrzena. Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že zjištěná tržní hodnota je o **18,41 %** nižší než stanovená administrativní cena. Na zjištění administrativní ceny a tržní hodnoty objektu působí řada vlivů, mezi které patří fakt, že k dílčí administrativní ceně stavby se načítají další dílčí položky vedoucí k celkovému nárůstu výsledné ceny, což se v případě tržního ocenění nevyskytuje, zde se objekt oceňuje jako celek. Dále nelze opomenout, že se jedná o zcela zrekonstruovaný objekt, což v případě administrativního ocenění dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, povede k výběru vyšších koeficientů a v závěru se to promítne do nárůstu výsledné administrativní ceny.

Další částí diplomové práce je na základě shodných zdrojů vyvrátit či potvrdit **hypotézu 2**, která zní: „výnosová hodnota zjištěná administrativním postupem neodpovídá výnosové hodnotě stanovené tržním postupem.“ I tato hypotéza byla na základě provedeného zkoumání potvrzena. Bylo zjištěno, že tržní výnosová hodnota je o **162,62 %** vyšší než výnosová hodnota zjištěná administrativním způsobem. Jedním z důvodů je skutečnost, že u administrativního ocenění Domova seniorů je bráno v úvahu pouze přijaté roční nájemné obcí Horní Suchá, které je následně dle Vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, sníženo o **40 %**, což u zrekonstruované nebo nové budovy v případě tržního ocenění není striktně stanoveno. Další důvod spočívá v tom, že tržní výnosová hodnota je zjištěná nejen na základě přijatého ročního nájemného obcí Horní Suchá, ale také je zde zakomponováno roční nájemné přijaté Slezskou Humanitou, o.s., od svých klientů.

V rámci této kapitoly bylo mým záměrem rovněž vyhodnotit přístupy ocenění Domova seniorů včetně používaných metod. Nedílnou součástí je doporučení obci v souvislosti s jinými možnostmi využití zrekonstruovaného objektu a návrh na zvýšení ziskovosti Domova seniorů z pohledu Slezské Humanity, o.s. V průběhu zpracování této kapitoly jsem došla k závěru, že existují alternativy, které by vedly k vyššímu růstu příjmů obou zúčastněných stran. Z pohledu obce Horní Suchá by se jednalo o prodej předmětného objektu, který by byl využíván jako bytový dům. Jinou alternativou by mohl být pronájem budovy jako sídlo firmy, zdravotní středisko a jiné. Ze strany Slezské Humanity bylo provedeno několik návrhů na zvýšení jejich příjmů. Mezi tyto alternativy patří pronájem 4 nebytových prostor za účelem poskytování rehabilitačních služeb a nabídka Denní školky pro seniory. Tržní výnosová hodnota by se z pohledu Slezské Humanity, o.s., zvýšila o **27,19 %**. Dalším poznáním je skutečnost, že nejvhodnější metodou pro zjištění tržní hodnoty předmětu ocenění je metoda porovnávací, protože zohledňuje veškeré okolnosti, které mají na danou nemovitost vliv.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace:

- [1] BRADÁČ, A., a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, 8 přepracované a doplněné vyd., Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 753s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J., *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. Vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2004. 743s. ISBN 80-7201-441-2.
- [3] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., Krejčíř, P., *Úřední oceňování majetku*, Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 301s. ISBN 978-80-7204-615—7.
- [4] BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*, Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 240s. ISBN 978-80-7208-828-7.
- [5] HALÁSEK, D., *Veřejná ekonomika*, 2. Vyd. Opava: Optys. 2007. 208 s. ISBN 80-85819-60-0.
- [6] HÁLEK, V., *Oceňování majetku v praxi*, Bratislava: Vydavatelství DonauMedia, s.r.o., 2009. 247s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [7] KUBA, B., OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí České republiky*, 8. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.
- [8] MAŘÍK, M. a kolektiv, *Metody oceňování podniku* 1. vyd., Praha: Nakladatelství Ekopress, s. r. o., 2003. 402s. ISBN 80-86119-57-2.
- [9] ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Nakladatelství Ceduk, spol s r.o., 1996. 173s. ISBN 80-902109-0-2.

Elektronická publikace:

- [1] Česká komora odhadců majetku [online]. 2010, [citace 2010-09-17]. Dostupný z [www:<http://www.ckom.cz/index.php/cs/uvod-ckom>](http://www.ckom.cz/index.php/cs/uvod-ckom).
- [2] České noviny [online]. 2011, [citace 2011-03-22]. Dostupný z [www:<http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/koalice-pro-sjednoceni-dph-od-roku-2013-na-17-5-/607816>](http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/koalice-pro-sjednoceni-dph-od-roku-2013-na-17-5-/607816).
- [3] Finance [online]. 2011, [citace 2011.03-24]. Dostupný z [www:<http://www.finance.cz/zpravy/finance/301567-nove-byty-kvuli-dph-zdrazi-ale-netolik-jak-se-cekalo/>](http://www.finance.cz/zpravy/finance/301567-nove-byty-kvuli-dph-zdrazi-ale-netolik-jak-se-cekalo/)
- [4] Horní suchá [online]. 2011,[citace 2011-03-24]. Dostupná z [www:<http://www.hornisucha.cz/>](http://www.hornisucha.cz/).
- [5] Kapitalizační míra [online]. 2011, [citace 2011-02-25]. Dostupný z [www:<http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/07_Soudni%20inzenyrstvi/7_01_Soudni%20inzenyrstvi/Vyhnalikova_Dagmar.pdf>](http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/07_Soudni%20inzenyrstvi/7_01_Soudni%20inzenyrstvi/Vyhnalikova_Dagmar.pdf).
- [6] KISEB – Komplení informační systém ekonomiky bydlení [online]. 2010, [citace 2010-09-02]. Dostupný z [www:<http://www.kiseb.cz/ton/default.asp?tab=hodnota>](http://www.kiseb.cz/ton/default.asp?tab=hodnota).
- [7] Moje reality [online]. 2008, [citace 2010-09-17]. Dostupný z [www:<http://www.mojereality.com/showthread.php?threadid=237>](http://www.mojereality.com/showthread.php?threadid=237).
- [8] Oceňování nemovitosti pro bydlení – možnosti a trendy [online]. 2011, [citace 2011-03-11]. Dostupný z [www: <http://www.znalecky.cz/download/ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni_-_moznosti-a-trendy.pdf>](http://www.znalecky.cz/download/ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni_-_moznosti-a-trendy.pdf).
- [9] Oceňování nemovitostí [online]. 2010, [citace 2010-09-04]. Dostupný z [www:<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=_teorie001>](http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=_teorie001).

- [10] Odhady a znalecké posudky [online]. 2011, [citace 2011-03-20]. Dostupný z www: <<http://www.odhadyltm.cz/tmp/ucel-ocenovani>>.
- [11] Portál veřejné správy ČR [online]. 2010, [citace 2010-09-10]. Dostupný z www: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=151/1997>.
- [12] Reality [online]. 2011, [citace 2011-03-29]. Dostupný z www: <sreality.cz>.
- [13] Slezská Humanita [online]. 2011, [citace 2011-01-04]. Dostupný z www: <<http://www.slezskahumanita.cz/domov-pro-seniory-horni-sucha.htm>>, 2011.
- [14] Stavební klub [online]. 2009, [citace 2010-09-10]. Dostupný z www: <<http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/>>.
- [15] Studijní databáze cen nemovitostí [online]. 2011, [citace 2011-03-05]. Dostupný z www: <<http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448&clanek=27&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448>>.
- [16] Výpis z katastru nemovitostí [online]. 2011, [citace 2011-01-15]. Dostupný z www: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>>.
- [17] Znalecká kancelář [online]. 2010, [citace 2010-09-02]. Dostupný z www: <<http://www.petrparma.cz/princip-oceneni-nemovitosti/--administrativni-cena>>.
- [18] Znalecká kancelář pohl a partneři [online]. 2011, [citace 2011-04-05]. Dostupný z www: <http://www.cenyaodhady.cz/redaction.php?action=showRedaction&id_categoryNode=208>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

A_i	objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení
B_i	skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
C_i	předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení
CN	cena nákladová
C_p	cena pozemku v Kč/m ²
CU	cena upravená
CV	cena výnosová
č.p.	číslo popisné
ČRV	čistý roční výnos
DPH	daň z přidané hodnoty
HMV	hrubý měsíční výnos
HR	hrubá míra kapitalizace
HRV	hrubý roční výnos
I	index cenového porovnání
I	index cenového porovnání
I_p	index polohy
IPC	indexovaná průměrná cena
I_T	index trhu
I_v	index konstrukce a vybavení
k.ú	katastrální území
K_1	koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
K_2	koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží
K_3	koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží
K_4	koeficient vybavení stavby
K_5	koeficient polohový
K_i	koeficient změny cen staveb
K_p	koeficient prodejnosti
K_{ps}	koeficient přírážek a srážek
K_s	koeficient cenové srážky

kW	kilowatt
MOPO	míra opotřebení
N _c	nájemní cena
NH	nákladová hodnota
NP	nadzemní podlaží
N _s	počet porovnávaných nemovitostí
o. s.	občanské sdružení
OP	obestavěný prostor
OPO	opotřebení
OP _s	obestavěný prostor spodní stavby
OP _v	obestavěný prostor vrchní stavby
OP _z	obestavěný prostor zastřešení
p.c.	parcelní číslo
P _c	prodejní cena
PP	podzemní podlaží
PZP	průměrná zastavěná plocha podlaží
RC	reprodukční cena
SLT	soubory lesních typů
TC	tržní cena
v	průměrná výška podlaží
VH	výnosová hodnota
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB - TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

Bc.Tereza Wiglaszová
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Souběžná 11/1135

Horní Suchá

735 35